



APRUEBA CONTRATO Y MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA MISIÓN PERMANENTE DE CHILE ANTE LA ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS Y PLAZA TOWER LLC.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 528

SANTIAGO, 15 MAR 2024

VISTOS:

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

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, es menester indicar 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, con fecha 20 de octubre de 2005 se suscribió el contrato de arrendamiento entre la Oficina Diplomática para la Misión Permanente de Chile ante la Organización de Naciones Unidas (ONU) y Plaza Tower LLC., por el inmueble ubicado en el Edificio One Dag Hammarskjöld Plaza 885, Second

Avenue, Piso 40, Nueva York, NY 10017, Manhattan, Estados Unidos; que alberga las Oficinas, cuya vigencia se extendió desde 20 de octubre de 2005 y hasta el 31 de diciembre de 2015.

6. Que, luego, y en consideración al término de la vigencia del plazo del contrato de arrendamiento, indicado en el numeral quinto de la presente parte considerativa, las partes ya individualizadas celebraron una modificación al contrato de arrendamiento con fecha 01 de diciembre de 2015.
7. Que, por la antigüedad del contrato y la modificación, ambas de vigencia de diez (10) años, cuando fueron suscritos, 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.
8. Que, teniendo en consideración lo anterior, por una inadvertencia administrativa, esta Secretaría de Estado no efectuó la aprobación mediante acto administrativo de los instrumentos contractuales individualizados previamente.
9. Que, asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, ya citada, corresponde, además, efectuar la aprobación del contrato y la adenda al contrato de arrendamiento individualizado, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

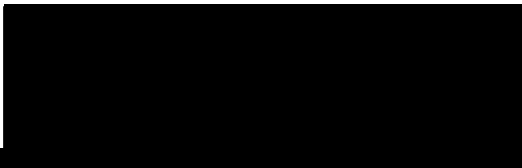
1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 20 de octubre de 2005, entre la Oficina Diplomática para la Misión Permanente de Chile ante la Organización de Naciones Unidas (ONU) y Plaza Tower LLC., cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

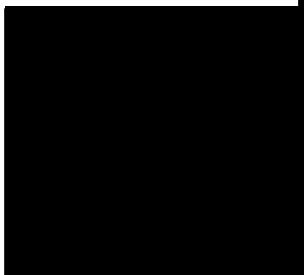
2.- APRUÉBASE la modificación de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 de diciembre de 2015, entre la Oficina Diplomática para la Misión Permanente de Chile ante la Organización de Naciones Unidas (ONU) y Plaza Tower LLC., cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

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

4.- 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



20TH FLOOR
600 MADISON AVENUE
NEW YORK, NY 10022

PAGE 01

THANK YOU IN ADVANCE
FOR YOUR PAYMENT

REFLECTS PAYMENTS PROCESSED THROUGH 09/21/06

AMOUNT DUE	REFERENCE	DATE DUE
47,466.97	06/4000A	10/01/06

06/4000A
PERMANENT MISSION OF CHILE
ONE DAG HAMMARSKJOLD PLAZA,
NEW YORK, NY 10017

OPENING BALANCE:	0.00
09/14/06 41909 ELECT	1,212.13
09/14/06 41924 HVAC	2,094.31
09/20/06 WS ID# 217168055	80.00
09/20/06 WS ID# 222195334	25.00
10/01/06 OCTOBER 2006 RENT	41,012.00
10/01/06 OPERATING EXPENSES	451.21
10/01/06 ELECTRICITY	2,563.25
10/01/06 SECURITY EXPENSE	29.07
TOTAL DUE	47,466.97

Pago Annuo octubre 2006.

STANDARD FORM OF OFFICE LEASE

The Real Estate Board of New York, Inc.

2/94

3

Agreement of Lease, made as of this 20th day of October, 2005, between

TOWER PLAZA ASSOCIATES, L.P., a New York limited partnership, having offices [redacted] New York, [redacted] ("Owner" or "Landlord"), and **THE REPUBLIC OF CHILE, REPRESENTED BY THE PERMANENT REPRESENTATIVE OF CHILE TO THE UNITED NATIONS**, having offices at 3 Dag Hammarskjold Plaza, New York, New York 10017 ("Tenant"),

WITNESSETH: Landlord hereby leases to Tenant and Tenant hereby hires from Landlord a portion of the 40th floor, not shown as hatched, but shown as subdivided in its interior on Exhibit A annexed hereto ("premises" or "demised premises") in the building known as One Dag Hammarskjold Plaza (the "building" or "Building"), in the Borough of Manhattan, City of New York, for a term (the "Term"), to commence on the date provided for in Article 51 (the "Commencement Date"), and expiring on December 31, 2015 (the "Expiration Date") (or until the Term ceases and expires as hereinafter provided), both dates inclusive, at the fixed annual rental rate (the "Fixed Rent") of \$522,903.00 per annum (the elements of which are set forth in Article 41), which Fixed Rent is subject to adjustment as provided in Articles 41 and 42,

which Tenant agrees to pay in lawful money of the United States which shall be legal tender in payment of all debts and dues, public and private, at the time of payment, in equal monthly installments in advance on the first day of each month during said term, at the office of Owner or such other place as Owner may designate, without any set off or deduction whatsoever, except that Tenant shall pay the first monthly installment(s) on the execution hereof (unless this lease be a renewal).

In the event that, at the commencement of the term of this lease, or thereafter, Tenant shall be in default in the payment of rent to Owner pursuant to the terms of another lease with Owner or with Owner's predecessor in interest, Owner may at Owner's option and without notice to Tenant add the amount of such arrears to any monthly installment of rent payable hereunder and the same shall be payable to Owner as additional rent.

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

- Rent: 1. Tenant shall pay the rent as above and as hereinafter provided.
Occupancy: 2. Tenant shall use and occupy the demised premises as executive, administrative and general offices and for no other purpose.

Tenant Alterations: 3. Tenant shall make no changes in or to the demised premises of any nature without Owner's prior written consent. Subject to the prior written consent of Owner, and to the provisions of this article, Tenant, at Tenant's expense, may make alterations, installations, additions or improvements which are non-structural and which do not affect utility services or plumbing and electrical lines, in or to the interior of the demised premises by using contractors or mechanics first approved in each instance by Owner. Tenant shall, before making any alterations, additions, installations or improvements, at its expense, obtain all permits, approvals and certificates required by any governmental or quasi-governmental bodies and (upon completion) certificates of final approval thereof and shall deliver promptly duplicates of all such permits, approvals and certificates to Owner and Tenant agrees to carry and will cause Tenant's contractors and sub-contractors to carry such workman's compensation, general liability, personal and property damage insurance as Owner may require. If any mechanic's lien is filed against the demised premises, or the building of which the same forms a part, for work claimed to have been done for, or materials furnished to, Tenant, whether or not done pursuant to this article, the same shall be discharged by Tenant within thirty days ~~as required~~ at Tenant's expense, by payment of filing the bond required by law. All fixtures and all paneling, partitions, railings and like installations, installed in the premises at any time, either by Tenant or by Owner on Tenant's behalf, shall, upon installation, become the property of Owner and shall remain upon and be surrendered with the demised premises unless Owner, by notice to Tenant no later than twenty days prior to the date fixed as the termination of this lease, elects to relinquish Owner's right thereto and to have them removed by Tenant, in which event the same shall be removed from the premises by Tenant prior to the expiration of the lease, at Tenant's expense. Nothing in this Article shall be construed to give Owner title to or to prevent Tenant's removal of trade fixtures, moveable office furniture and equipment, but upon removal of any such from the premises or upon removal of other installations as may be required by Owner, Tenant shall immediately and at its expense, repair and restore the premises to the condition existing prior to installation and repair any damage to the demised premises or the building due to such removal. All property permitted or required to be removed, by Tenant at the end of the term remaining in the premises after Tenant's removal shall be deemed abandoned and may, at the election of Owner, either be retained as Owner's property or may be removed from the premises by Owner, at Tenant's expense.

Maintenance and Repairs: 4. Tenant shall, throughout the term of this lease, take good care of the demised premises and the fixtures and appurtenances thereon. Tenant shall be responsible for all damage or injury to the demised premises or any other part of the building and the systems and equipment thereof, whether requiring structural or nonstructural repairs caused by or resulting from carelessness, omission, neglect or improper conduct of Tenant, Tenant's subtenant, agents, employees, invitees or licensees, or which arise out of any work, labor, service or equipment done for or supplied to Tenant or any subtenant, arising out of the installation, use or operation of the property or equipment of Tenant or any subtenant. Tenant

shall also repair all damage to the building and the demised premises caused by the moving of Tenant's fixtures, furniture and equipment. Tenant shall promptly make, at Tenant's expense, all repairs in and to the demised premises for which Tenant is responsible, using only the contractor for the trade or trades in question, selected from a list of at least two contractors per trade submitted by Owner. Any other repairs in or to the building or the facilities and systems thereof for which Tenant is responsible shall be performed by Owner at the Tenant's expense. Owner shall maintain in good working order and repair the exterior and the structural portions of the building, including the structural portions of its demised premises, and the public portions of the building interior and the building plumbing, electrical, heating and ventilating systems (to the extent such systems presently exist) serving the demised premises. Tenant agrees to give prompt notice of any defective condition in the premises for which Owner may be responsible hereunder. There shall be no allowance to Tenant for diminution of rental value and no liability on the part of Owner by reason of inconvenience, annoyance or injury to business arising from Owner or others making repairs, alterations, additions or improvements in or to any portion of the building or the demised premises or in and to the fixtures, appurtenances or equipment thereof. It is specifically agreed that Tenant shall not be entitled to any setoff or reduction of rent by reason of any failure of Owner to comply with the covenants of this or any other article of this Lease. Tenant agrees that Tenant's sole remedy at law in such instance will be by way of an action for damages for breach of contract. The provisions of this Article 4 shall not apply in the case of fire or other casualty which are dealt with in Article 9 hereof.

Window Cleaning: 5. Tenant will not clean nor require, permit, suffer or allow any window in the demised premises to be cleaned from the outside in violation of Section 202 of the Labor Law or any other applicable law or of the Rules of the Board of Standards and Appeals, or of any other Board or body having or asserting jurisdiction.

Requirements of Law, Fire Insurance, Floor Loads: 6. Prior to the commencement of the lease term, if Tenant is then in possession, and at all times thereafter, Tenant, at Tenant's sole cost and expense, shall promptly comply with all present and future laws, orders and regulations of all state, federal, municipal and local governments, departments, commissions and boards and any direction of any public officer pursuant to law, and all orders, rules and regulations of the New York Board of Fire Underwriters, Insurance Services Office, or any similar body which shall impose any violation, order or duty upon Owner or Tenant with respect to the demised premises, whether or not arising out of Tenant's use or manner of use thereof, (including Tenant's permitted use) or, with respect to the building if arising out of Tenant's use or manner of use of the premises or the building (including the use permitted under the lease), ~~Nothing herein shall require Tenant to make structural repairs or alterations to the building, by the manner of use of the demised premises or method of operation thereof, in violation of any such laws, orders, rules and regulations or requirements with respect thereto.~~ Tenant may, after securing Owner to

12 Owner's satisfaction against all damages, interest, penalties and expenses, including, but not limited to, reasonable attorney's fees, by cash deposit or by surety bond in an amount and in a company satisfactory to Owner, contest and appeal any such laws, ordinances, orders, rules, regulations or requirements provided same is done with all reasonable promptness and provided such appeal shall not subject Owner to prosecution for a criminal offense or constitute a default under any lease or mortgage under which Owner may be obligated, or cause the demised premises or any part thereof to be condemned or vacated. Tenant shall not do or permit any act or thing to be done in or to the demised premises which is contrary to law, or which will invalidate or be in conflict with public liability, fire or other policies of insurance at any time carried by or for the benefit of Owner with respect to the demised premises or the building of which the demised premises form a part, or which shall or might subject Owner to any liability or responsibility to any person or for property damage. Tenant shall not keep anything in the demised premises except as now or hereafter permitted by the Fire Department, Board of Fire Underwriters, Fire Insurance Rating Organization or other authority having jurisdiction, and then only in such manner and such quantity so as not to increase the rate for fire insurance applicable to the building, nor use the premises in a manner which will increase the insurance rate for the building or any property located therein over that in effect prior to the commencement of Tenant's occupancy. Tenant shall pay all costs, expenses, fines, penalties, or damages, which may be imposed upon Owner by reason of Tenant's failure to comply with the provisions of this article and if by reason of such failure the fire insurance rate shall, at the beginning of this lease or at any time thereafter, be higher than it otherwise would be, then Tenant shall reimburse Owner, as additional rent hereunder, for that portion of all fire insurance premiums thereafter paid by Owner which shall have been charged because of such failure by Tenant. In any action or proceeding wherein Owner and Tenant are parties, a schedule or "make-up" of rate for the building or demised premises issued by the New York Fire Insurance Exchange, or other body making fire insurance rates applicable to said premises shall be conclusive evidence of the facts therein stated and of the several items and charges in the fire insurance rates then applicable to said premises. Tenant shall not place a load upon any floor of the demised premises exceeding the floor load per square foot area which it was designed to carry and which is allowed by law. Owner reserves the right to prescribe the weight and position of all safes, business machines and mechanical equipment. Such installations shall be placed and maintained by Tenant, at Tenant's expense, in settings sufficient, in Owner's judgement, to absorb and prevent vibration, noise and annoyance.

Subordination: 7. This lease is subject and subordinate to all ground or underlying leases and to all mortgages which may now or hereafter affect such lease or the real property of which demised premises are a part and to all renewals, modifications, consolidations, replacements and extensions of any such underlying leases and mortgages. This clause shall be self-operative and no further instrument of subordination shall be required by any ground or underlying lessor or by any mortgagee, affecting any lease or the real property of which the demised premises are a part. In confirmation of such subordination, Tenant shall from time to time execute promptly any certificate that Owner may request.

Property Loss, Damage Reimbursement Indemnity: 8. Owner or its agents shall not be liable for any damage to property of Tenant or of others entrusted to employees of the building, nor for loss of or damage to any property of Tenant by theft or otherwise, nor for any injury or damage to persons or property resulting from any cause of whatever nature, unless caused by or due to the negligence of Owner, its agents, servants or employees. Owner or its agents will not be liable for any such damage caused by other tenants or persons in, upon or about said building or caused by operations in construction of any private, public or quasi public work. If at any time any windows of the demised premises are temporarily closed, darkened or bricked up (or permanently closed, darkened or bricked up, if required by law) for any reason whatsoever including, but not limited to, Owner's own use, Owner shall not be liable for any damage Tenant may sustain thereby and Tenant shall not be entitled to any compensation therefor or statement or diminution of rent nor shall the same release Tenant from its obligations hereunder nor constitute an eviction. Tenant shall indemnify and save harmless Owner against and from all liabilities, obligations, damages, penalties, claims, costs and expenses for which Owner shall not be reimbursed by insurance, including reasonable attorneys fees, paid, suffered or incurred as a result of any breach by Tenant, Tenant's agents, contractors, employees, invitees, or licensees, of any covenant or condition of this lease, or the carelessness, negligence or improper conduct of the Tenant, Tenant's agents, contractors, employees, invitees or licensees. Tenant's liability under this lease extends to the acts and omissions of any sub-tenant, and any agent, contractor, employee, invitee or licensee of any sub-tenant. In case any action or proceeding is brought against Owner by reason of any such claim, Tenant, upon written notice from Owner, will, at Tenant's expense, resist or defend such action or proceeding by counsel approved by Owner in writing, such approval not to be unreasonably withheld.

Destruction, Fire and Other Casualty: 9. (a) If the demised premises or any part thereof shall be damaged by fire or other casualty, Tenant shall give immediate notice thereof to Owner and this lease shall continue in full force and effect except as hereinafter set forth. (b) If the demised premises are partially damaged or rendered partially unusable by fire or other casualty, the damages thereto shall be repaired by and at the expense of Owner and the rent and other items of additional rent, until such repair shall be substantially completed; shall be apportioned from the day following the casualty according to the part of the premises which is usable. (c) If the demised premises are totally damaged or rendered wholly unusable by fire or other casualty, then the rent and other items of additional rent as hereinafter expressly provided shall be proportionately paid up to the time of the casualty and thenceforth shall cease until the date when the premises shall have been repaired and restored by Owner (or sooner reoccupied in part by Tenant then rent shall be apportioned as provided in subsection (b) above), subject to Owner's right to elect not to restore the same as hereinafter provided. (d) If the demised premises are rendered wholly unusable or (whether or not the demised premises are damaged in whole or in part) if the building shall be so damaged that Owner shall decide to demolish it or to rebuild it, then, in any of such events, Owner may elect to terminate this lease by written notice to Tenant, given within 90 days after such fire or casualty, or 30 days after adjustment of the insurance claim for such fire or casualty, whichever is sooner, specifying a date for the expiration of the lease, which date shall

not be more than 60 days after the giving of such notice, and upon the date specified in such notice the term of this lease shall expire as fully and completely as if such date were the date set forth above for the termination of this lease and Tenant shall forthwith quit, surrender and vacate the premises without prejudice however, to Landlord's rights and remedies against Tenant under the lease provisions, in effect prior to such termination, and any rent owing shall be paid up to such date and any payments of rent made by Tenant which were on account of any period subsequent to such date shall be returned to Tenant. Unless Owner shall serve a termination notice as provided for herein, Owner shall make the repairs and restorations under the conditions of (b) and (c) hereof, with all reasonable expedition, subject to delays due to adjustment of insurance claims, labor troubles and causes beyond Owner's control. After any such casualty, Tenant shall cooperate with Owner's restoration by removing from the premises as promptly as reasonably possible, all of Tenant's salvageable inventory and moveable equipment, furniture, and other property. Tenant's liability for rent shall resume five (5) days after written notice from Owner that the premises are substantially ready for Tenant's occupancy. (e) ~~Nothing contained herein shall release Tenant from liability therefor~~ exist as a result of damage from fire or other casualty. Notwithstanding the foregoing, including Owner's obligation to restore under subparagraph (b) above, each party shall look first to any insurance in its favor before making any claim against the other party for recovery for loss or damage resulting from fire or other casualty, and to the extent that such insurance is in force and collectible and to the extent permitted by law, Owner and Tenant each hereby releases and waives all right of recovery with respect to subparagraphs (b), (c), and (e) above, against the other or any one claiming through or under each of them by way of subrogation or otherwise. The release and waiver herein referred to shall be deemed to include any loss or damage to the demised premises and/or to any personal property, equipment, trade fixtures, goods and merchandise located therein. The foregoing release and waiver shall be in force only if both releasors' insurance policies contain a clause providing that such a release or waiver shall not invalidate the insurance. If, and to the extent, that such waiver can be obtained only by the payment of additional premiums, then the party benefiting from the waiver shall pay such premium within ten days after written demand or shall be deemed to have agreed that the party obtaining insurance coverage shall be free of any further obligation under the provisions hereof with respect to subrogation. Tenant acknowledges that Owner will not carry insurance on Tenant's furniture and/or furnishings or any fixtures or equipment, improvements, or appurtenances removable by Tenant and agrees that Owner will not be obligated to repair any damage thereto or replace the same. (f) Tenant hereby waives the provisions of Section 227 of the Real Property Law and agrees that the provisions of this article shall govern and control in lieu thereof.

Eminent Domain: 10. If the whole or any part of the demised premises shall be acquired or condemned by Eminent Domain for any public or quasi public use of purpose, then and in that event the term of this lease shall cease and terminate from the date of title vesting in such proceeding and Tenant shall have no claim for the value of any unexpired term of said lease and assigns to Owner, Tenant's entire interest in any such award. Tenant shall have the right to make an independent claim to the condemning authority for the value of Tenant's moving expenses and personal property, trade fixtures and equipment, provided Tenant is entitled pursuant to the terms of the lease to remove such property, trade fixture and equipment at the end of the term and provided further such claim does not reduce Owner's award.

Assignment, Mortgage, Etc.: 11. Tenant, for itself, its heirs, distributees, executors, administrators, legal representative, successor and assigns, expressly covenants that it shall not assign, mortgage or otherwise encumber this agreement, nor underlet, or suffer or permit the demised premises or any part thereof to be used by others, without the prior written consent of Owner in each instance. Transfer of the majority of the stock of a corporate Tenant or the majority partnership interest of a partnership Tenant shall be deemed an assignment. If this lease be assigned, or if the demised premises or any part thereof be underlet or occupied by anybody other than Tenant, Owner may, after default by Tenant, collect rent from the assignee, under-tenant or occupant, and apply the net amount collected to the rent herein reserved, but no such assignment, underletting, occupancy or collection shall be deemed a waiver of this covenant, or the acceptance of the assignee, under-tenant or occupant as tenant, or a release of Tenant from the further performance by Tenant of covenants on the part of Tenant herein contained. The consent by Owner to an assignment or underletting shall not in any wise be construed to relieve Tenant from obtaining the express consent in writing of Owner to any further assignment or underletting.

Electric Current: 12. Rates and conditions in respect to submetering or rent inclusion, as the case may be, to be added in RIDER attached hereto. Tenant covenants and agrees that at all times its use of electric current shall not exceed the capacity of existing feeders to the building or the risers or wiring installation and Tenant may not use any electrical equipment which, in Owner's opinion, reasonably exercised, will overload such installations or interfere with the use thereof by other tenants of the building. The change at any time of the character of electric service shall in no wise make Owner liable or responsible to Tenant, for any loss, damages or expenses which Tenant may sustain.

Access to Premises: 13. Owner or Owner's agents shall have the right (but shall not be obligated) to enter the demised premises in any emergency at any time, and, at other reasonable times, to examine the same and to make such repairs, replacements and improvements as Owner may deem necessary and reasonably desirable to the demised premises or to any other portion of the building or which Owner may elect to perform. Tenant shall permit Owner to use and maintain and replace pipes and conduits in and through the demised premises and to erect new pipes and conduits therein provided they are concealed within the walls, floor, or ceiling. Owner may, during the progress of any work in the demised premises, take all necessary materials and equipment into said premises without the same constituting an eviction nor shall the Tenant be entitled to any abatement of rent while such work is in progress nor to any damages by reason of loss or interruption of business or otherwise. Throughout the term hereof Owner shall have the right to enter the demised premises at reasonable hours for the purpose of showing the same to prospective purchasers or mortgagees of the building, and during the last six months of the term for the purpose of showing the

34 same to prospective tenants. If Tenant is not present to open and permit an entry into the demised premises, Owner or Owner's agents may enter the same whenever such entry may be necessary or permissible by master key or forcibly and provided reasonable care is exercised to safeguard Tenant's property, such entry shall not render Owner or its agents liable therefor, nor in any event shall the obligations of Tenant hereunder be affected. If during the last month of the term Tenant shall have removed all or substantially all of Tenant's property therefrom Owner may immediately enter, alter, renovate or redecorate the demised premises without limitation or abatement of rent, or incurring liability to Tenant for any compensation and such act shall have no effect on this lease or Tenant's obligations hereunder.

Vault,
Vault Space,
Area;

14. No Vaults, vault space or area, whether or not enclosed or covered, not within the property line of the building is leased hereunder, anything contained in or indicated on any sketch, blue print or plan, or anything contained elsewhere in this lease to the contrary notwithstanding. Owner makes no representation as to the location of the property line of the building. All vaults and vault space and all such areas not within the property line of the building, which Tenant may be permitted to use and/or occupy, is to be used and/or occupied under a revocable license, and if any such license be revoked, or if the amount of such space or area be diminished or required by any federal, state or municipal authority or public utility, Owner shall not be subject to any liability nor shall Tenant be entitled to any compensation or diminution or abatement of rent, nor shall such revocation, diminution or requisition be deemed constructive or actual eviction. Any tax, fee or charge of municipal authorities for such vault or area shall be paid by Tenant.

Occupancy:

15. Tenant will not at any time use or occupy the demised premises in violation of the certificate of occupancy issued for the building of which the demised premises are a part. Tenant has inspected the premises and accepts them as is, subject to the riders annexed hereto with respect to Owner's work, if any. In any event, Owner makes no representation as to the condition of the premises and Tenant agrees to accept the same subject to violations, whether or not of record.

Bankruptcy:

16. (a) Anything elsewhere in this lease to the contrary notwithstanding, this lease may be cancelled by Owner by the sending of a written notice to Tenant within a reasonable time after the happening of any one or more of the following events: (1) the commencement of a case in bankruptcy or under the laws of any state naming Tenant as the debtor; or (2) the making by Tenant of an assignment or any other arrangement for the benefit of creditors under any state statute. Neither Tenant nor any person claiming through or under Tenant, or by reason of any statute or order of court, shall thereafter be entitled to possession of the premises demised but shall forthwith quit and surrender the premises. If this lease shall be assigned in accordance with its terms, the provisions of this Article 16 shall be applicable only to the party then owning Tenant's interest in this lease.

(b) It is stipulated and agreed that in the event of the termination of this lease pursuant to (a) hereof, Owner 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 fair and reasonable rental value of the demised premises for the same period. In the computation of such damages the difference between any installment of rent becoming due hereunder after the date of termination and the fair and reasonable rental value of the demised premises for the period for which such installment was payable shall be discounted to the date of termination at the rate of four percent (4%) per annum. If such premises or any part thereof be re-let by the Owner for the unexpired term of said 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 deemed to be the fair and reasonable rental value for the part or the whole of the premises so re-let during the term of the re-letting. Nothing herein contained shall limit or prejudice the right of the Owner 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.

Default:

17. (1) If Tenant defaults in fulfilling any of the covenants of this lease other than the covenants for the payment of rent or additional rent; or if the demised premises become vacant or deserted; or if any execution or attachment shall be issued against Tenant or any of Tenant's property whereupon the demised premises shall be taken or occupied by someone other than Tenant; or if this lease be rejected under §365 of Title 11 of the U.S. Code (bankruptcy code); or if Tenant shall fail to move into or take possession of the premises within thirty (30) days after the commencement of the term of this lease, then, in any one or more of such events, upon Owner serving a written notice to Tenant specifying the nature of said default and upon the expiration of said notice, if Tenant shall have failed to comply with or remedy such default, or if the said default or omission complained of shall be of a nature that the same cannot be completely cured or remedied within said notice period, and if Tenant shall not have diligently commenced curing such default within such notice period, and shall not thereafter with reasonable diligence and in good faith, proceed to remedy or cure such default, then Owner may serve a written five (5) days' notice of cancellation of this lease upon Tenant, and upon the expiration of said five (5) days this lease and the term thereunder shall end and expire as fully and completely as if the expiration of such five (5) day period were the day herein definitely fixed for the end and expiration of this lease and the term thereof and Tenant shall then quit and surrender the demised premises to Owner but Tenant shall remain liable as hereinafter provided.

(2) If the notice provided for in (1) hereof shall have been given, and the term shall expire as aforesaid; or if Tenant shall make default in the payment of the rent reserved herein or any item of additional rent herein mentioned or any part of either or in making any other payment herein required, then and in any of such events Owner may without notice, re-enter the demised premises either by force or otherwise and dispossess Tenant by summary proceedings or otherwise, and the legal representative of Tenant or other occupant of demised premises and remove their effects and hold the premises as if this lease had not been made, and Tenant hereby waives

the service of notice of intention to re-enter or to institute legal proceedings to that end. If Tenant shall make default hereunder prior to the date fixed as the commencement of any renewal or extension of this lease, Owner may cancel and terminate such renewal or extension agreement by written notice.

Remedies of
Owner and
Waiver of
Redemption:

18. In case of any such default, re-entry, expiration and/or dispossession by summary proceedings or other wise, (a) the rent shall become due thereupon and be paid up to the time of such re-entry, dispossession and/or expiration, (b) Owner may re-let the premises or any part or parts thereof, either in the name of Owner or otherwise, for a term or terms, which may at Owner'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 or charge a higher rental than that in this lease, and/or (c) Tenant or the legal representatives of Tenant shall also pay Owner as liquidated damages for the failure of Tenant to observe and perform said Tenant's covenants herein contained, 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. The failure of Owner to re-let the premises or any part or parts thereof shall not release or affect Tenant's liability for damages. In computing such liquidated damages there shall be added to the said deficiency such expenses as Owner may incur in connection with re-letting, such as legal expenses, reasonable attorneys' fees, brokerage, advertising and for keeping the demised premises in good order or for preparing the same for re-letting. Any such liquidated damages shall be paid in monthly installments by Tenant on the rent day specified in this lease and any suit brought to collect the amount of the deficiency for any month shall not prejudice in any way the rights of Owner to collect the deficiency for any subsequent month by a similar proceeding. Owner, in putting the demised premises in good order or preparing the same for re-rental may, at Owner's option, make such alterations, repairs, replacements, and/or decorations in the demised premises as Owner, in Owner's sole judgement, considers advisable and necessary for the purpose of re-letting the demised premises, and the making of such alterations, repairs, replacements, and/or decorations shall not operate or be construed to release Tenant from liability hereunder as aforesaid. Owner shall in no event be liable in any way whatsoever for failure to re-let the demised premises, or in the event that the demised premises are re-let, for failure to collect the rent thereof under such re-letting, and in no event shall Tenant be entitled to receive any excess, if any, of such net rents collected over the sums payable by Tenant to Owner hereunder. In the event of a breach or threatened breach by Tenant of any of the covenants or provisions hereof, Owner shall have the right of injunction and the right to invoke any remedy allowed at law or in equity as if re-entry, summary proceedings and other remedies were not herein provided for. Mention in this lease of any particular remedy, shall not preclude Owner from any other remedy, in law or in equity. 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 Owner obtaining possession of demised premises, by reason of the violation by Tenant of any of the covenants and conditions of this lease, or otherwise.

any part or parts thereof, either in the name of Owner or otherwise, for a term or terms, which may at Owner'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 or charge a higher rental than that in this lease, and/or (c) Tenant or the legal representatives of Tenant shall also pay Owner as liquidated damages for the failure of Tenant to observe and perform said Tenant's covenants herein contained, 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. The failure of Owner to re-let the premises or any part or parts thereof shall not release or affect Tenant's liability for damages. In computing such liquidated damages there shall be added to the said deficiency such expenses as Owner may incur in connection with re-letting, such as legal expenses, reasonable attorneys' fees, brokerage, advertising and for keeping the demised premises in good order or for preparing the same for re-letting. Any such liquidated damages shall be paid in monthly installments by Tenant on the rent day specified in this lease and any suit brought to collect the amount of the deficiency for any month shall not prejudice in any way the rights of Owner to collect the deficiency for any subsequent month by a similar proceeding. Owner, in putting the demised premises in good order or preparing the same for re-rental may, at Owner's option, make such alterations, repairs, replacements, and/or decorations in the demised premises as Owner, in Owner's sole judgement, considers advisable and necessary for the purpose of re-letting the demised premises, and the making of such alterations, repairs, replacements, and/or decorations shall not operate or be construed to release Tenant from liability hereunder as aforesaid. Owner shall in no event be liable in any way whatsoever for failure to re-let the demised premises, or in the event that the demised premises are re-let, for failure to collect the rent thereof under such re-letting, and in no event shall Tenant be entitled to receive any excess, if any, of such net rents collected over the sums payable by Tenant to Owner hereunder. In the event of a breach or threatened breach by Tenant of any of the covenants or provisions hereof, Owner shall have the right of injunction and the right to invoke any remedy allowed at law or in equity as if re-entry, summary proceedings and other remedies were not herein provided for. Mention in this lease of any particular remedy, shall not preclude Owner from any other remedy, in law or in equity. 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 Owner obtaining possession of demised premises, by reason of the violation by Tenant of any of the covenants and conditions of this lease, or otherwise.

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

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.

End of Term: 22. Upon the expiration or other termination of the term of this lease, Tenant shall quit and surrender to Owner the demised premises, broom clean, in good order and condition, ordinary wear and damages which Tenant is not required to repair as provided elsewhere in this lease excepted, and Tenant shall remove all its property. Tenant's obligation to observe or perform this covenant shall survive the expiration or other termination of this lease. If the last day of the term of this Lease or any renewal thereof, falls on Sunday, this lease shall expire at noon on the preceding Saturday unless it be a legal holiday in which case it shall expire at noon on the preceding business day.

Quiet Enjoyment: 23. Owner covenants and agrees with Tenant that upon Tenant paying the rent and additional rent and observing and performing all the terms, covenants and conditions, on Tenant's part to be observed and performed, Tenant may peaceably and quietly enjoy the premises hereby demised, subject, nevertheless, to the terms and conditions of this lease including, but not limited to, Article 31 hereof and to the ground leases, underlying leases and mortgages hereinbefore mentioned.

Failure to Give Possession: 24. If Owner is unable to give possession of the demised premises on the date of the commencement of the term hereof, because of the holding-over or retention of possession of any tenant, undertenant or occupants or if the demised premises are located in a building being constructed, because such building has not been sufficiently completed to make the premises ready for occupancy or because of the fact that a certificate of occupancy has not been procured or for any other reason, Owner shall not be subject to any liability for failure to give possession on said date and the validity of the lease shall not be impaired under such circumstances, nor shall the same be construed in any wise to extend the term of this lease, but the rent payable hereunder shall be abated (provided Tenant is not responsible for Owner's inability to obtain possession or complete construction) until after Owner shall have given Tenant written notice that the Owner is able to deliver possession in condition required by this lease. If permission is given to Tenant to enter into the possession of the demised premises or to occupy premises other than the demised premises prior to the date specified as the commencement of the term of this lease, Tenant covenants and agrees that such possession and/or occupancy shall be deemed to be under all the terms, covenants, conditions and provisions of this lease except the obligation to pay the fixed annual rent set forth in the preamble to this lease. The provisions of this article are intended to constitute "an express provision to the contrary" within the meaning of Section 223-a of the New York Real Property Law.

No Waiver: 25. The failure of Owner to seek redress for violation of, or to insist upon the strict performance of any covenant or condition of this lease or of any of the Rules or Regulations, set forth or hereafter adopted by Owner, shall not prevent a subsequent act which would have originally constituted a violation from having all the force and effect of an original violation. The receipt by Owner of rent and/or additional rent with knowledge of the breach of any covenant of this lease shall not be deemed a waiver of such breach and no provision of this lease shall be deemed to have been waived by Owner unless such waiver be in writing signed by Owner. No payment by Tenant or receipt by Owner of a lesser amount than the monthly rent herein stipulated shall be deemed to be other than on account of the earliest stipulated rent, nor shall any endorsement or statement of any check or any letter accompanying any check or payment as rent be deemed an accord and satisfaction, and Owner may accept such check or payment without prejudice to Owner's right to recover the balance of such rent or pursue any other remedy in this lease provided. No act or thing done by Owner or Owner's agents during the term hereby demised shall be deemed an acceptance of a surrender of said premises, and no agreement to accept such surrender shall be valid unless in writing signed by Owner. No employee of Owner or Owner's agent shall have any power to accept the keys of said premises prior to the termination of the lease and the delivery of keys to any such agent or employee shall not operate as a termination of the lease or a surrender of the premises.

Waiver of Trial by Jury: 26. It is mutually agreed by and between Owner and Tenant that the respective parties hereto shall and they hereby do waive trial by jury in any action proceeding or counterclaim brought by either of the parties hereto against the other (except for personal injury or property damage) on any matters whatsoever arising out of or in any way connected with this lease, the relationship of Owner and Tenant, Tenant's use of or occupancy of said premises, and any emergency statutory or any other statutory remedy. It is further mutually agreed that in the event Owner commences any proceeding or action for possession including a summary proceeding for possession of the premises, Tenant will not interpose any counterclaim of whatever nature or description in any such proceeding including a counterclaim under Article 4 except for statutory mandatory counterclaims.

Inability to Perform: 27. This Lease and the obligation of Tenant to pay rent hereunder and perform all of the other covenants and agreements hereunder on part of Tenant to be performed shall in no wise be affected, impaired or excused because Owner is unable to fulfill any of its obligations under this lease or to supply or is delayed in supplying any service expressly or impliedly to be supplied or is unable to make, or is delayed in making any repair, additions, alterations or decorations or is unable to supply or is delayed in supplying any equipment, fixtures, or other materials if Owner is prevented or delayed from so doing by reason of strike or labor troubles or any cause whatsoever including, but not limited to, government preemption or restrictions or by reason of any rule, order or regulation of any department or subdivision thereof of any government agency or by reason of the conditions which have been or are affected, either directly or indirectly, by war or other emergency.

Bills and Notices: 28. Except as otherwise in this lease provided, a bill, statement, notice or communication which Owner may desire or be required to give to Tenant, shall be deemed sufficiently given or rendered if, in writing, delivered to Tenant personally or sent by registered or certified mail addressed to Tenant at the

building of which the demised premises form a part or at the last known residence address or business address of Tenant ~~at the address~~ ^{at the address} ~~of the premises~~ ^{of the premises} ~~addressed to Tenant~~ ^{addressed to Tenant} and the time of furnishing of such bill or statement and of the giving of service or communication shall be deemed to be the time when the same is delivered to Tenant, mailed, or left at the premises as herein provided. Any notice by Tenant to Owner must be served by registered or certified mail addressed to Owner at the address first hereinabove given or at such other address as Owner shall designate by written notice.

Services Provided by Owners:

29. As long as Tenant is not in default under any of the covenants of this lease beyond the applicable grace period provided in this lease for the curing of such defaults, Owner shall provide: (a) necessary elevator facilities on business days from 8 a.m. to 6 p.m. and have one elevator subject to call at all other times; (b) heat to the demised premises when and as required by law, on business days from 8 a.m. to 6 p.m.; (c) water for ordinary lavatory purposes, but if Tenant uses or consumes water for any other purposes or in unusual quantities (of which fact Owner shall be the sole judge), Owner may install a water meter at Tenant's expense which Tenant shall thereafter maintain at Tenant's expense in good working order and repair to register such water consumption and Tenant shall pay for water consumed as shown on said meter as additional rent as and when bills are rendered; (d) cleaning service for the demised premises on business days at Owner's expense provided that the same are kept in order by Tenant. If, however, said premises are to be kept clean by Tenant, it shall be done at Tenant's sole expense, in a manner reasonably satisfactory to Owner and no one other than persons approved by Owner shall be permitted to enter said premises or the building of which they are a part for such purpose. Tenant shall pay Owner the cost of removal of any of Tenant's refuse and rubbish from the building; (e) if the demised premises are serviced by Owner's air conditioning/cooling and ventilating system, air conditioning/cooling will be furnished to tenant from May 15th through September 30th on business days (Mondays through Fridays, holidays excepted) from 8:00 a.m. to 6:00 p.m., and ventilation will be furnished on business days during the aforesaid hours except when air conditioning/cooling is being furnished as aforesaid. If Tenant requires air conditioning/cooling or ventilation for more extended hours or on Saturdays, Sundays or on holidays, as defined under Owner's contract with Operating Engineers Local 94-94A, Owner will furnish the same at Tenant's expense.

RIDER to be added in respect to rates and conditions for such additional service; (f) Owner reserves the right to stop services of the heating, elevators, plumbing, air-conditioning, electric, power systems or cleaning or other services, if any, when necessary by reason of accident or for repairs, alterations, replacements or improvements necessary or desirable in the judgment of Owner for as long as may be reasonably required by reason thereof. If the building of which the demised premises are a part supplies manually operated elevator service, Owner at any time may substitute automatic control elevator service and proceed diligently with alterations necessary therefor without in any wise affecting this lease or the obligation of Tenant hereunder.

Captions: 30. 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 provisions thereof.

Definitions: 31. The term "office", or "offices", wherever used in this lease, shall not be construed to mean premises used as a store or stores, for the sale or display, at any time, of goods, wares or merchandise, of any kind, or as a restaurant, shop, booth, bootback or other stand, barber shop, or for other similar purposes or for manufacturing. The term "Owner" means a landlord or lessor, and 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) of which the demised premises form a part, so that in the event of any sale or sales of said land and building or of said lease, or in the event of a lease of said building, or of the land and building, the said Owner shall be and hereby is entirely freed and relieved of all covenants and obligations of Owner hereunder, and it shall be deemed and construed without further agreement between the parties or their successors in interest, or between the parties and the purchaser, at any such sale, or the said lessee of the building, or of the land and building, that the purchaser or the lessee of the building has assumed and agreed to carry out any and all covenants and obligations of Owner, hereunder. The words "re-enter" and "re-entry" as used in this lease are not restricted to their technical legal meaning. The term "business days" as used in this lease shall exclude Saturdays, Sundays and all days as observed by the State or Federal Government as legal holidays and those designated as holidays by the applicable building service union employees service contract or by the applicable Operating Engineers contract with respect to HVAC service. Wherever it is expressly provided in this lease that consent shall not be unreasonably withheld, such consent shall not be unreasonably delayed.

Adjacent Excavation-Shoring: 32. If an excavation 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 said person shall deem necessary to preserve the wall or the building of which 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 Owner, or diminution or abatement of rent.

Rules and Regulations: 33. Tenant and Tenant's servants, employees, agents, visitors, and licensees shall observe faithfully, and comply strictly with, the Rules and Regulations and such other and further reasonable Rules and Regulations as Owner or Owner's agents may from time to time adopt. Notice of any additional rules or regulations shall be given in each month as Owner may direct. In case Tenant disputes the reasonableness of any additional Rule or Regulation hereafter made or adopted by Owner or Owner's agents, the parties hereto agree to submit the question of the reasonableness of such Rule or Regulation for decision to the New York office of the American Arbitration Association, whose determination shall be final and conclusive upon the parties hereto. The right to dispute the reasonableness of any additional Rule or Regulation upon Tenant's part shall be deemed waived unless the same shall be asserted by service of a notice, in writing, upon Owner within 30 days after the giving of notice thereof. Nothing

In this lease contained shall be construed to impose upon Owner any duty or obligation to enforce the Rules and Regulations or terms, covenants or conditions in any other lease, as against any other tenant and Owner shall not be liable to Tenant for violation of the same by any other tenant, its servants, employees, agents, visitors or licensees.

Security:

34. Tenant has deposited with Owner the sum of \$ * as security for the faithful performance and observance by Tenant of the terms, provisions and conditions of this lease; it is agreed that in the event Tenant defaults in respect of any of the terms, provisions and conditions of this lease, including, but not limited to, the payment of rent and additional rent, Owner may use, apply or retain the whole or any part of the security so deposited to the extent required for the payment of any rent and additional rent or any other sum as to which Tenant is in default or for any sum which Owner may expend or may be required to expend by reason of Tenant's default in respect of any of the terms, covenants and conditions of this lease, including but not limited to, any damages or deficiency in the re-letting of the premises, whether such damages or deficiency accrued before or after summary proceedings or other re-entry by Owner. In the event that Tenant shall fully and faithfully comply with all of the terms, provisions, covenants and conditions of this lease, the security shall be returned to Tenant after the date fixed as the end of the Lease and after delivery of entire possession of the demised premises to Owner. In the event of a sale of the land and building or leasing of the building, of which the demised premises form a part, Owner shall have the right to transfer the security to the vendee or lessee and Owner shall thereupon be released by Tenant from all liability for the return of such security; and Tenant agrees to look to the new Owner solely for the return of said security, and it is agreed that the provisions hereof shall apply to every transfer or assignment made of the security to

Space to be filled in or deleted.

* \$253,500.00 (the "Security Deposit")

In Witness Whereof, Owner and Tenant have respectively signed and sealed this lease as of the day and year first above written.

Witness for Owner:

a new Owner. Tenant further covenants that it will not assign or encumber or attempt to assign or encumber the monies deposited herein as security and that neither Owner nor its successors or assigns shall be bound by any such assignment, encumbrance, attempted assignment or attempted encumbrance.

Estoppel Certificate:

35. Tenant, at any time, and from time to time, upon at least 10 days' prior notice by Owner, shall execute, acknowledge and deliver to Owner, and/or to any other person, firm or corporation specified by Owner, a statement certifying that this Lease is unmodified and in full force and effect (or, if there have been modifications, that the same is in full force and effect as modified and stating the modifications), stating the dates to which the rent and additional rent have been paid, and stating whether or not there exists any default by Owner under this Lease, and, if so, specifying each such default.

Successors and Assigns:

36. The covenants, conditions and agreements contained in this lease shall bind and inure to the benefit of Owner and Tenant and their respective heirs, distributees, executors, administrators, successors, and except as otherwise provided in this lease, their assigns. Tenant shall look only to Owner's estate and interest in the land and building, for the satisfaction of Tenant's remedies for the collection of a judgment (or other judicial process) against Owner in the event of any default by Owner hereunder, and no other property or assets of such Owner (or any partner, member, officer or director thereof, disclosed or undisclosed), shall be subject to levy, execution or other enforcement procedure for the satisfaction of Tenant's remedies under or with respect to this lease, the relationship of Owner and Tenant hereunder, or Tenant's use and occupancy of the demised premises.

TOWER PLAZA ASSOCIATES, L.P.

By _____, General Partner

**THE REPUBLIC OF CHILE, REPRESENTED
BY THE PERMANENT REPRESENTATIVE
OF CHILE TO THE UNITED NATIONS**

ACKNOWLEDGEMENTS

**CORPORATE OWNER
STATE OF NEW YORK,
County of _____**

ss.:

On this _____ day of _____, 19____,
before me personally came _____
to me known, who being by me duly sworn, did depose and say that
he resides in _____
that he is the _____ of _____
the corporation described in and which executed the foregoing
instrument, as OWNER; that he knows the seal of said corporation;
the seal affixed to said instrument is such corporate seal; that it was
so affixed by order of the Board of Directors of said corporation,
and that he signed his name thereto by like order.

**CORPORATE TENANT
STATE OF NEW YORK,
County of _____**

ss.:

On this _____ day of _____, 19____,
before me personally came _____
to me known, who being by me duly sworn, did depose and say that
he resides in _____
that he is the _____ of _____
the corporation described in and which executed the foregoing
instrument, as TENANT; that he knows the seal of said corporation;
the seal affixed to said instrument is such corporate seal; that it was
so affixed by order of the Board of Directors of said corporation,
and that he signed his name thereto by like order.

**INDIVIDUAL OWNER
STATE OF NEW YORK,
County of _____**

ss.:

On this _____ day of _____, 19____,
before me personally came _____
to be known and known to me to be the individual
described in and who, as OWNER, executed the foregoing instru-
ment and acknowledged to me that _____ he
executed the same.

**INDIVIDUAL TENANT
STATE OF NEW YORK,
County of _____**

ss.:

On this _____ day of _____, 19____,
before me personally came _____
to be known and known to me to be the individual
described in and who, as TENANT, executed the foregoing
instrument and acknowledged to me that _____ he
executed the same.

GUARANTY

FOR VALUE RECEIVED, and in consideration for, and as an inducement to Owner making the within lease with Tenant, the undersigned guarantees to Owner, Owner's successors and assigns, the full performance and observance of all the covenants, conditions and agreements, therein provided to be performed and observed by Tenant, including the "Rules and Regulations" as therein provided, without requiring any notice of non-payment, non-performance, or non-observance, or proof, or notice, or demand, whereby to charge the undersigned therefor, all of which the undersigned hereby expressly waives and expressly agrees that the validity of this agreement and the obligations of the guarantor hereunder shall in no wise be terminated, affected or impaired by reason of the assertion by Owner against Tenant of any of the rights or remedies reserved to Owner pursuant to the provisions of the within lease. The undersigned further covenants and agrees that this guaranty shall remain and continue in full force and effect as to any renewal, modification or extension of this lease and during any period when Tenant is occupying the premises as a "statutory tenant." As a further inducement to Owner to make this lease and in consideration thereof, Owner and the undersigned covenant and agree that in any action or proceeding brought by either Owner or the undersigned against the other on any matters whatsoever arising out of, under, or by virtue of the terms of this lease or of this guaranty that Owner and the undersigned shall and do hereby waive trial by jury.

Dated: 19

Guarantor

Witness

IMPORTANT - PLEASE READ

RULES AND REGULATIONS ATTACHED TO AND MADE A PART OF THIS LEASE IN ACCORDANCE WITH ARTICLE 33.

1. The sidewalks, entrances, driveways, passages, courts, elevators, vestibules, stairways, corridors or halls shall not be obstructed or encumbered by any Tenant or used for any purpose other than for ingress or egress from the demised premises and for delivery of merchandise and equipment in a prompt and efficient manner using elevators and passageways designated for such delivery by Owner. There shall not be used in any space, or in the public hall of the 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 sideguards. If said premises are situated on the ground floor of the building, Tenant thereof shall further, at Tenant's expense, keep the sidewalk and curb in front of said premises clean and free from ice, snow, dirt and rubbish.
2. The water and wash closets and plumbing fixtures shall not be used for any purposes other than those for which they were designed or constructed and no sweepings, rubbish, rags, acids or other substances shall be deposited therein, and the expense of any breakage, stoppage, or damage resulting from the violation of this rule shall be borne by the Tenant who, or whose clerks, agents, employees or visitors, shall have caused it.
3. No carpet, rug or other article shall be hung or shaken out of any window of the building and no Tenant shall sweep or throw or permit to be swept or thrown from the demised premises any dirt or other substances into any of the corridors or halls, elevators, or out of the doors or windows or stairways of the building and Tenant shall not use, keep or permit to be used or kept any foul or noxious gas or substance in the demised premises, or permit or suffer the demised premises to be occupied or used in a manner offensive or objectionable to Owner or other occupants of the building by reason of noise, odors, and/or vibrations, or interfere in any way with other Tenants or those having business therein, nor shall any bicycles, vehicles, animals, fish, or birds be kept in or about the building. Smoking or carrying lighted cigars or cigarettes in the elevators of the building is prohibited.
4. No awnings or other projections shall be attached to the outside walls of the building without the prior written consent of Owner.
5. 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 the building or on the inside of the demised premises if the same is visible from the outside of the premises without the prior written consent of Owner, except that the name of Tenant may appear on the entrance door of the premises. In the event of the violation of the foregoing by any Tenant, Owner may remove same without any liability, and may charge the expense incurred by such removal to Tenant or Tenants violating this rule. Interior signs on doors and directory tablet shall be inscribed, painted or affixed for each Tenant by Owner at the expense of such Tenant, and shall be of a size, color and style acceptable to Owner.
6. No Tenant shall mark, paint, drill into, or in any way deface any part of the demised premises or the building of which they form a part. No boring, cutting or stringing of wires shall be permitted, except with the prior written consent of Owner, and as Owner may direct. 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.
7. 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 mechanism thereof. Each Tenant must, upon the termination of his Tenancy, restore to Owner 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 Owner the cost thereof.
8. Freight, furniture, business equipment, merchandise and bulky matter of any description shall be delivered to and removed from the premises only on the freight elevators and through the service entrances and corridors, and only during hours

Guarantor's Residence

Business Address

Firm Name

STATE OF NEW YORK)

COUNTY OF)

On this day of , 19 , before me personally came to me known and known to me to be the individual described in, and who executed the foregoing Guaranty and acknowledged to me that he executed the same.

Notary

and in a manner approved by Owner. Owner 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 of the lease or which these Rules and Regulations are a part.

9. Canvassing, soliciting and peddling in the building is prohibited and each Tenant shall cooperate to prevent the same.

10. Owner reserves the right to exclude from the building all persons who do not present a pass to the building signed by Owner. Owner will furnish passes to persons for whom any Tenant requests same in writing. Each Tenant shall be responsible for all persons for whom he requests such pass and shall be liable to Owner for all acts of such persons. Tenant shall not have a claim against Owner by reason of Owner excluding from the building any person who does not present such pass.

11. Owner shall have the right to prohibit any advertising by any Tenant which in Owner's opinion, tends to impair the reputation of the building or its desirability as a building for offices, and upon written notice from Owner, Tenant shall refrain from or discontinue such advertising.

12. Tenant shall not bring or permit to be brought or kept in or on the demised premises, any inflammable, combustible, explosive, or hazardous fluid, material, chemical or substance, or cause or permit any odors of cooking or other processes, or any unusual or other objectionable odors to permeate in or emanate from the demised premises.

13. If the building contains central air conditioning and ventilation, Tenant agrees to keep all windows closed at all times and to abide by all rules and regulations issued by Owner with respect to such services. If Tenant requires air conditioning or ventilation after the usual hours, Tenant shall give notice in writing to the building superintendent prior to 3:00 p.m. in the case of services required on week days, and prior to 3:00 p.m. on the day prior in case of after hours service required on weekends or on holidays. Tenant shall cooperate with Owner in obtaining maximum effectiveness of the cooling system by lowering and closing venetian blinds and/or drapes and curtains when the sun's rays fall directly on the windows of the demised premises.

14. Tenant shall not move any safe, heavy machinery, heavy equipment, bulky matter, or fixtures into or out of the building without Owner's prior written consent. If such safe, machinery, equipment, bulky matter or fixtures requires special handling, all work in connection therewith shall comply with the Administrative Code of the City of New York and all other laws and regulations applicable thereto and shall be done during such hours as Owner may designate.

15. Refuse and Trash. (1) Compliance by Tenant. Tenant covenants and agrees, at its sole cost and expense, to comply with all present and future laws, orders, and regulations of all state, federal, municipal, and local governments, departments, commissions and boards regarding the collection, sorting, separation and recycling of waste products, garbage, refuse and trash. Tenant shall sort and separate such waste products, garbage, refuse and trash into such categories as provided by law. Each separately sorted category of waste products, garbage, refuse and trash shall be placed in separate receptacles reasonably approved by Owner. Such separate receptacles may, at Owner's option, be removed from the demised premises in accordance with a collection schedule prescribed by law. Tenant shall remove, or cause to be removed by a contractor acceptable to Owner, at Owner's sole discretion, such items as Owner may expressly designate. (2) Owner's Right in Event of Noncompliance. Owner has the option to refuse to collect or accept from Tenant waste products, garbage, refuse or trash (a) that is not separated and sorted as required by law or (b) which consists of such items as Owner may expressly designate for Tenant's removal, and to require Tenant to arrange for such collection at Tenant's sole cost and expense, utilizing a contractor satisfactory to Owner. Tenant shall pay all costs, expenses, fines, penalties, or damages that may be imposed on Owner or Tenant by reason of Tenant's failure to comply with the provisions of this Building Rule 15, and, at Tenant's sole cost and expense, shall indemnify, defend and hold Owner harmless (including reasonable legal fees and expenses) from and against any actions, claims and suits arising from such noncompliance, utilizing counsel reasonably satisfactory to Owner.

Press

nises

TO

STANDARD FORM OF

Office Lease

Real Estate Board of New York, Inc. Copyright 1994. All rights Reserved. Reproduction in whole or in part prohibited.

19

Per Year

Per Month

by

ed by

red by

oved by

October 20, 2005 7

INSERTS TO LEASE DATED AS OF ~~August~~, 2005 BETWEEN
TOWER PLAZA ASSOCIATES, L.P., AS LANDLORD, AND
THE REPUBLIC OF CHILE, REPRESENTED BY THE PERMANENT REPRESENTATIVE
OF CHILE TO THE UNITED NATIONS, AS TENANT

1. See Article 55.
2. after Tenant receives notice thereof
3. Notwithstanding the foregoing, Tenant shall have no obligation to remove Alterations that are usable for an ordinary, single floor office tenancy.
4. interior of the
5. of Tenant (other than by Landlord) or, except to the extent caused by the negligence or willful misconduct of Landlord or its agents or employees,
6. of Tenant
7. , the current version of which is attached as Exhibit B (as in effect from time to time, the "Approved Contractors List")
8. Notwithstanding anything herein to the contrary, Tenant shall not be required to make any repairs (whether structural or non-structural) to the extent the same are necessitated by the negligence or willful misconduct of Landlord or its agents or employees.
9. except as otherwise may be specifically set forth in this lease.
10. See Article 69.
11. Nothing herein shall require Tenant to make structural repairs or alterations except to the extent necessitated or made applicable by Tenant's Alterations or its particular manner of use of the demised premises or method of operation therein. If Tenant ceases a manner of use of, or method of operation in, the demised premises and such cessation will obviate the necessity of making a structural repair or alteration, Tenant no longer shall have any responsibility to make such repair or alteration. Landlord agrees, at Landlord's expense, to comply with all laws, orders and regulations of governmental authorities with respect to the demised premises and/or the Building other than those that are the responsibility of Tenant in accordance with the terms of this lease or of another tenant under the terms of its lease. See Article 69. As used in this lease, the term "structural" means affecting the plumbing, electrical and HVAC systems of the Building up to the point of tenant distribution as well as the Building's structure. Notwithstanding the foregoing, however, Tenant shall, at Tenant's sole cost and expense, be responsible for compliance with all Laws, whether now or hereafter in effect, and all amendments thereto, requiring or recommending the installation of a sprinkler system within the demised premises or that any changes or additional sprinkler heads or other additional equipment be made or added to any existing sprinkler installation, even if the same requires structural changes, and whether or not the same is applicable by reason of Tenant's actions or method of doing business or otherwise.
12. reasonable
13. reasonably
14. unreasonable
15. See Article 50.
16. or willful misconduct
17. for a period not in excess of ten (10) business days, or if any windows are closed, darkened or bricked up for a longer period, if required by Law or otherwise not within the reasonable control of Landlord, in either case
18. ; provided, however, that if a substantial portion of the demised premises is damaged and Tenant cannot reasonably operate any part of the business previously operated in the balance of the demised premises (and in fact does not conduct any business in the premises), Fixed Rent and additional rent will abate for the entire demised premises until the earlier of (i) fifteen (15) days after notice to Tenant that the restoration for which Landlord is responsible has been substantially completed, or (ii) occupancy by Tenant of any portion of the demised premises.
19. or inaccessible
20. or access restored, as the case may be,

- 62
21. or Tenant
 22. affected portion of the
 23. thirty (30)
 24. See Article 62.
 25. See Article 64.
 26. , or if access thereto is permanently and materially impaired, in each case
 27. , leasehold improvements
 28. and provided further, in the case of leasehold improvements, that such claim shall be limited to the unamortized cost of such improvements to the extent paid for by Tenant.
 29. which is not cured after notice and expiration of any applicable cure period
 30. in accordance with the standards and procedures of this lease. See Article 44. In no event may Tenant mortgage or otherwise encumber its interest in this lease.
 31. See Article 42.
 32. See Article 69.
 33. twelve (12)
 34. , in an emergency,
 35. Landlord shall, except in an emergency, give Tenant reasonable advance notice of an intended entry to the demised premises in order to enable Tenant to have a representative present on all such occasions, if Tenant so desires. See Article 69. Upon the completion of such work, the usable area of the demised premises shall not have been reduced (except to a *de minimis* extent) and Landlord shall restore the portions of the demised premises affected by such work to the condition they were in immediately prior to the performance of such work. Landlord shall not make any additions, alterations or improvements to the demised premises that are not necessary but merely desirable, unless the same are desired by Landlord in order to improve the functioning of the Building and/or its mechanical systems or to reduce the cost thereof.
 36. , a true copy of which Landlord represents is attached hereto as Exhibit C.
 37. (which, if involuntary, is not dismissed within ninety (90) days after the filing thereof)
 38. federal discount rate
 39. abandoned
 40. thirty (30)
 41. and such default in payment is not cured within five (5) business days after notice.
 42. further
 43. as permitted by law
 44. (provided that Landlord does not arbitrarily refuse to relet). Landlord shall not be deemed to have arbitrarily refused to relet the demised premises or any part or parts thereof if: (1) Landlord first rents any other vacant space in the Building; (2) Landlord refuses to rent all or any part of the demised premises to any party which Landlord, in its discretion, exercised in good faith, considers an unsuitable tenant for the Building or a party with whose financial condition Landlord is dissatisfied; or (3) Landlord refuses to rent all or any part of the demised premises because a proposed leasing transaction is, in Landlord's discretion, exercised in good faith, financially or otherwise unsatisfactory to Landlord.
 45. (subject to insert 44)
 46. Unless required by applicable Law, Landlord agrees that Landlord's right to change the arrangement and/or location of the foregoing shall not substantially decrease the usable area of the demised premises or materially impair Tenant's ingress to or egress from the demised premises. Except as otherwise expressly provided herein,
 47. The provisions of the preceding sentence shall not affect Landlord's repair obligations contained elsewhere in this lease.
 48. or Tenant
 49. either party

- 11
50. such party
 51. , return receipt requested, or by nationally recognized air courier against a receipt,
 52. Notwithstanding the foregoing, bills and statements may be sent by ordinary mail without duplicate copies.
 53. Notices shall be deemed delivered upon receipt or upon refusal to accept delivery. Either party may change its address for notices by giving notice of the new address to the other party as aforesaid. Notices from either party's counsel shall be deemed made on behalf of such party.
 54. this lease is in effect,
 55. to the extent the same is in excess of that of an ordinary business office
 56. See Article 69.
 57. conditioned or
 58. , which rules and regulations shall be consistent with the provisions of this lease and be promulgated and enforced on a nondiscriminatory basis as to Tenant.
 59. or any changes to existing rules and regulations shall be given as provided in Article 28.
 60. sixty (60)

October 10, 12

**RIDER TO LEASE DATED AS OF ~~August~~, 2005 BETWEEN
TOWER PLAZA ASSOCIATES, L.P., AS LANDLORD, AND THE REPUBLIC OF CHILE,
REPRESENTED BY THE PERMANENT REPRESENTATIVE OF CHILE TO THE UNITED
NATIONS, AS TENANT**

If and to the extent that any of the provisions of this rider conflict or are otherwise inconsistent with any of the printed provisions of this lease, whether or not such inconsistency is expressly noted in this rider, the provisions of this rider shall prevail.

37. Definitions

The following terms contained in this Article 37 shall have the meanings hereinafter set forth as such terms are used throughout this lease, including the exhibits, schedules and riders hereto (if any).

- (A) "Base Tax Year" shall mean the tax fiscal year July 1, 2005 to June 30, 2006.
- (B) "Base Year Taxes" shall mean the Real Estate Taxes as finally determined for the Base Tax Year.
- (C) "Subsequent Tax Year" shall mean any tax fiscal year commencing on or after July 1, 2006.
- (D) "Tenant's Proportionate Share" shall mean 1.43%.
- (E) "Base Operating Expenses" shall mean the Operating Expenses incurred for calendar year 2005 (2005 being the "Base Operational Year").
- (F) "Operational Year" shall mean each calendar year during the Term commencing with 2006.
- (G) "Electric Factor" initially shall mean \$30,759.00 per annum, subject to adjustment in accordance with the terms of Article 42.
- (H) "Net Rent" initially shall mean \$492,144.00 per annum, subject to adjustment as provided in Article 41.
- (I) "Base Electric Date" shall mean January 1, 2006.
- (J) "Broker" shall mean Newmark & Company Real Estate, Inc..
- (K) "Law" shall mean any law, rule, order, ordinance, regulation or requirement of any governmental authority having or asserting jurisdiction or any order, rule, requirement or regulation of any utility company, insurer of Landlord or the Board of Fire Underwriters (or successor organization), whether now or hereafter in effect, and all amendments thereto.

38. Rental Payments

- (A) All payments other than Fixed Rent to be made by Tenant pursuant to this lease shall be deemed additional rent and, in the event of any non-payment thereof, Landlord shall have all rights and remedies provided for herein or by law for non-payment of rent.
- (B) All payments of Fixed Rent and additional rent (collectively, "rent" or "rental") to be made by Tenant pursuant to this lease shall be made by checks drawn upon a United States bank that is a member of the New York Clearing House Association or any successor thereto.
- (C) If Landlord receives from Tenant any payment less than the sum of the Fixed Rent and additional rent then due and owing pursuant to this lease, Tenant hereby waives its right, if any, to designate the items to which such payment shall be applied and agrees that Landlord in its sole discretion may apply such payment in whole or in part to any Fixed Rent, any additional rent or to any combination thereof then due and payable hereunder.
- (D) Unless Landlord shall otherwise expressly agree in writing, acceptance of Fixed Rent or additional rent from anyone other than Tenant shall not relieve Tenant of any of its obligations under this lease, including the obligation to pay Fixed Rent and additional rent (except to the extent that any such Fixed Rent and/or additional rent has already been accepted and retained by Landlord), and Landlord shall have the right at any time, upon notice to Tenant, to require Tenant to pay the Fixed Rent and additional rent payable hereunder directly to Landlord. Furthermore, such acceptance of Fixed Rent or additional rent shall not be deemed to constitute Landlord's consent to an assignment of this lease or a subletting or other occupancy of the demised premises by anyone other than Tenant, nor a waiver of any of Landlord's rights or Tenant's obligations under this lease. Payment of rent by any party other than Tenant shall be deemed to be made by such party as agent for, and on behalf of, Tenant.

(E) Landlord's failure to timely bill all or any portion of any amount payable pursuant to this lease for any period during the Term shall neither constitute a waiver of Landlord's right to ultimately collect such amount or to bill Tenant at any subsequent time retroactively for the entire amount so unbilled, which previously unbilled amount shall be payable within thirty (30) days after being so billed.

(F) If the Commencement Date is other than the first day of the month, or if the Expiration Date is other than the last day of a month, then all amounts payable hereunder with respect to such month shall be appropriately pro-rated based on the number of days in such month in which this lease is in effect.

39. Tax Escalation

(A) For purposes of this lease, "Real Estate Taxes" shall mean all the real estate taxes and assessments imposed by any governmental authority having jurisdiction over the Building and the land upon which it is located ("Land") (including specifically, but without limitation, so-called "BID" taxes) or any tax or assessment hereafter imposed in whole or in part in substitution for such real estate taxes and/or assessments, but excluding (x) penalties and interest incurred by reason of Landlord's failure to make timely payment, (y) mortgage, recording, transfer and capital gains taxes incurred in connection with a sale or refinancing of the Building and/or Land, and (z) income, estate, succession, inheritance, corporate, gift, capital stock and franchise taxes of Landlord, unless in the case of clause (z) such taxes are imposed in whole or in part in substitution for real estate taxes or assessments or any part thereof as aforesaid.

(B) If the Real Estate Taxes for any Subsequent Tax Year during the Term exceed the Base Year Taxes (as initially imposed, if not finally determined when a payment is due pursuant to this Section (B)), Tenant shall pay Landlord Tenant's Proportionate Share of such excess within thirty (30) days after Landlord shall furnish to Tenant a statement (the "Tax Statement") setting forth the amount thereby due and payable by Tenant. If Real Estate Taxes are payable by Landlord to the applicable taxing authority in installments, then Landlord shall bill Tenant for Tenant's Proportionate Share of increased Real Estate Taxes in corresponding installments, such that Tenant's payment is due not more than fifteen (15) days prior to the date when Landlord is obligated to pay the Real Estate Taxes to the applicable taxing authority. If the actual amount of Real Estate Taxes is not known to Landlord as of the date of Landlord's Tax Statement, then Landlord may nevertheless bill Tenant for such installment on the basis of a reasonable, good faith estimate, in which event Tenant shall pay the amount so estimated within thirty (30) days after receipt of such bill (but not more than fifteen (15) days prior to the date when Landlord is obligated to pay the Real Estate Taxes to the applicable taxing authority), subject to prompt refund by Landlord, or payment by Tenant, upon a supplemental billing by Landlord once the amount actually owed by Tenant is determined. Landlord shall provide Tenant with a copy of the current tax bill used in the preparation of the Tax Statement together with the Tax Statement.

(C) If the Base Year Taxes ultimately are reduced to less than the Real Estate Taxes initially imposed upon the Land and the Building for the Base Tax Year, Tenant shall pay Landlord, promptly upon demand, any additional amount thereby payable pursuant to Section (B) for all applicable Subsequent Tax Years.

(D) If Landlord receives any refund of Real Estate Taxes for any Subsequent Tax Year for which Tenant has made a payment pursuant hereto, Landlord shall (after deducting from such refund all reasonable expenses incurred in connection therewith, to the extent not already paid by Tenant pursuant to the last sentence of this Section) pay Tenant (subject to the succeeding sentence), Tenant's Proportionate Share of the net refund. If at the time Landlord receives any such refund of Real Estate Taxes, Tenant is in monetary default hereunder beyond any applicable notice and cure period, Landlord shall deduct from Tenant's Proportionate Share of the net refund the amount required to offset Tenant's monetary default. Tenant shall pay Landlord Tenant's Proportionate Share of the reasonable costs and expenses of any nature (including, without limitation, consulting, appraisal, legal and accounting fees) incurred by Landlord in connection with any tax protest or other proceeding or arrangement leading or intending to lead to a reduction in Real Estate Taxes for any Subsequent Tax Year, whether before or after the initial assessment thereof.

(E) If any Subsequent Tax Year is only partially within the Term, all payments pursuant hereto shall be appropriately prorated, based on the portion of the Subsequent Tax Year which is within the Term. Except as limited by Articles 9 and 10: (1) Tenant's obligation to make the payments required by Sections (B), (C) and (D) shall survive the Expiration Date or any sooner termination of this lease; and (2) Landlord's obligation to make the payments required by Section (D) shall survive the Expiration Date or any sooner termination of this lease pursuant to Articles 9

and 10.

(F) Each Tax Statement given by Landlord pursuant to Section (B) shall be binding upon Tenant unless, within sixty (60) days after its receipt of such Tax Statement, Tenant notifies Landlord of its disagreement therewith, specifying the portion thereof with which Tenant disagrees. Pending resolution of such dispute, Tenant shall, without prejudice to its rights, pay all amounts determined by Landlord to be due, subject to prompt refund by Landlord (without interest) upon any contrary determination.

40. Operating Expense Escalation

(A) For all purposes of this lease:

(1) "Operating Expenses" shall mean all reasonable and customary costs and expenses incurred by Landlord, on an accrual basis, for the operation, cleaning and maintenance of the Building and its plazas, garage, sidewalks and curbs (collectively, "Landlord's Property"), including all costs and expenses incurred as a result of Landlord's compliance with any of its obligations hereunder, and shall include the following items (without limitation):

(a) salaries, wages, medical, surgical and general welfare benefits (including group life and medical insurance) and pension payments, payroll taxes, worker's compensation, union benefits paid by employer, unemployment insurance, social security and other similar taxes of or with respect to employees of Landlord and/or independent contractors engaged in operation and maintenance of Landlord's Property;

(b) payments made to independent contractors for maintenance, cleaning and/or operation;

(c) the cost of uniforms, including dry cleaning thereof, for employees;

(d) the cost of all gas, steam, heat, ventilation, air conditioning and water (including sewer rental), together with any taxes thereon;

(e) the cost of all rent, casualty, war risk (if obtainable), liability, excess liability, property damage, indemnification, plate glass, multi-risk and other insurance covering Landlord and/or all or any portion of Landlord's Property;

(f) the cost of all supplies (including cleaning supplies), tools, materials and equipment;

(g) the cost of all charges to Landlord for electricity consumed for the public areas of the Building and Building systems and equipment, together with any taxes thereon;

(h) repairs or replacements made by Landlord, at its expense;

(i) straight line amortization (including interest at the rate of two (2%) percent per annum in excess of the "prime rate" or "base rate" of Citibank, N.A. at the time such expenditure is made) over a ten (10) year period of any expenditure for a capital improvement to the extent it is reasonably expected to result in a reduction of Operating Expenses;

(j) reasonable and customary management fees, not to exceed three (3%) percent of gross rentals;

(k) sales and use taxes;

(l) dues and fees for trade and industry associations and costs of their related activities, all relating to Landlord's Property;

(m) Building and home-office administrative costs and expenses for bookkeeping and telephone;

(n) attorney's fees and fees paid to other professionals for services rendered in connection with the maintenance and/or operation of Landlord's Property;

(o) costs and expenses incurred by Landlord in connection with compliance with Law; provided, however, that to the extent that any such cost or expense is capital in nature, it shall be amortized as set forth in clause (i) above; and provided further that Operating Expenses shall not include costs and expenses incurred in connection with compliance with any such Law (i) that is in effect on the date of execution of this lease; (ii) with which it is Landlord's obligation to comply; and (iii) which, under present judicial or administrative interpretation, is being violated on the date of this lease; and

(p) all other reasonable costs and expenses incurred by Landlord for operation and maintenance of Landlord's Property which are customary for similar buildings in

New York City.

15

(2) If any of the aforesaid costs and expenses relate to other property as well as to Landlord's Property, they shall be included in Operating Expenses only to the extent fairly allocable to Landlord's Property. Notwithstanding anything in this lease to the contrary, there shall be no duplication among items included in Operating Expenses notwithstanding that a particular item may be included in two or more categories, and the following items shall be excluded or deducted from Operating Expenses:

- (a) Real Estate Taxes;
- (b) any items to the extent that Landlord is or is required to be reimbursed by insurance or otherwise compensated or otherwise reimbursed (except by reason of provisions similar in intent to this Article 40);
- (c) mortgage principal, interest or penalties, and rents and other payments under any superior lease (except to the extent otherwise constituting an Operating Expense) and the costs of consummating any such lease or mortgage;
- (d) leasing commissions;
- (e) capital improvements (except as provided in clauses A(1)(i) and A(1)(o) above), and rental charges for equipment ordinarily considered to be of a capital nature (except as provided in clauses A(1)(i) and A(1)(o) above and except if such equipment is customarily leased in the operation of Manhattan office buildings similar to the Building);
- (f) the cost of electrical energy and other utilities furnished and billed directly to tenants of the Building by the applicable utility company;
- (g) the cost of tenant installations and decorations incurred in connection with preparing space for a new tenant (including Tenant);
- (h) salaries and benefits of personnel above the grade of property manager;
- (i) brokerage commissions, origination fees, points, mortgage recording taxes, title charges and other costs or fees incurred in connection with any financing or refinancing;
- (j) brokerage commissions, consulting fees, attorneys' fees and disbursements and rent concessions of any nature, incurred in connection with the leasing of space in the Building (including without limitation all costs of the surrender or modification of any lease of space in the Building);
- (k) the cost of repairs and replacements incurred by reason of fire or other casualty or condemnation, to the extent Landlord is or is required to be reimbursed by insurance or a condemnation award (or, if Landlord is not fully reimbursed by insurance by reason of Landlord's willful misconduct or negligent failure to file a claim, or other negligent actions or omissions on Landlord's behalf, to the extent Landlord would have been so reimbursed in the absence of such willful misconduct or negligence);
- (l) marketing, promotion and advertising expenses in connection with the Building;
- (m) the cost of installing, operating and maintaining any commercial concessions operated by Landlord in the Building or of installing, operating and maintaining any specialty services such as a Building cafeteria or dining facility, or an athletic, luncheon or recreational club;
- (n) additions to Building reserves;
- (o) rebates, credits and similar items of which Landlord receives the benefit;
- (p) the cost of relocating any tenant in the Building;
- (q) damages paid by Landlord and costs of litigation in connection with actions by tenants for Landlord's negligence or claimed breaches by it of its contractual obligations with such tenants;
- (r) depreciation and amortization (except as provided in clauses A(1)(i) and A(1)(o));
- (s) that portion of any cost paid to a corporation or other entity affiliated with Landlord (i.e., controlling, controlled by or under common control with Landlord) which is in excess of the amount which would be paid in the absence of such relationship;

- 16
- (t) professional fees incurred in disputes or litigation with tenants;
 - (u) the cost of any repair made by Landlord to remedy damage caused by or resulting from the negligence or willful misconduct of Landlord or its agents or employees; or
 - (v) any costs and expenses covered in Article 67.

(B) In determining the amount of the Base Operating Expenses or the Operating Expenses for any Operational Year, if less than ninety-five percent (95%) of the office portion of the Building shall have been occupied by tenants at any time during any such year, the Base Operating Expenses or the Operating Expenses for any such Operational Year shall be adjusted to an amount equal to the like expenses which would normally be expected to have been incurred had the occupancy of the office portion of the Building been ninety-five percent (95%) throughout the applicable year.

(C) If Landlord is not furnishing any particular work or service (the cost of which if performed by Landlord would constitute an Operating Expense) to a tenant who has undertaken to perform such work or service in lieu of the performance thereof by Landlord, the Operating Expenses for each Operational Year (including the Base Operational Year if such situation existed during the Base Operational Year) during which such situation exists shall be increased by an amount equal to the additional Operating Expense which reasonably would have been incurred during such period by Landlord if it had at its own expense furnished such service or services to such tenant.

(D) In any Operational Year in which Operating Expenses exceed Base Operating Expenses, Tenant shall pay to Landlord Tenant's Proportionate Share of such excess.

(E) During or after the first Operational Year, Landlord shall forward Tenant an itemized statement in reasonable detail prepared by Landlord's accountants ("Operating Statement") of the Base Operating Expenses. Thereafter, during each succeeding Operational Year during the Term, Landlord shall forward to Tenant an Operating Statement of the Operating Expenses for the prior Operational Year and a computation of the amount payable by Tenant pursuant to this Article for such Operational Year.

(F) Intentionally omitted.

(G) With each installment of Fixed Rent payable during the Term during and after the second Operational Year, Tenant shall pay to Landlord, on account of the amount payable pursuant to this Article for the then current Operational Year, an amount equal to 110% of the amount of the monthly payment due the preceding Operational Year.

(H) Once Landlord forwards the applicable Operating Statement for the preceding Operational Year, Landlord and/or Tenant, as the case may be, promptly shall make appropriate payment to the other (without interest) of any amount overpaid by Tenant or owing to Landlord for such Operational Year based on the amount due pursuant to such Operating Statement and amounts theretofore paid by Tenant for such preceding Operational Year.

(I) The parties' obligation to make any payment pursuant to this Article shall survive the Expiration Date or any sooner termination of this lease and shall be appropriately prorated for any Operational Year which is only partially within the Term.

(J) Each Operating Statement given by Landlord pursuant to Section (E) shall be binding upon Tenant unless, within one (1) year after its receipt of such Operating Statement, Tenant notifies Landlord of its disagreement therewith, specifying the portion thereof with which Tenant disagrees. Tenant shall have the right, upon reasonable notice, to audit Landlord's records regarding Operating Expenses, but not more frequently than once a year and only during or within three (3) months after the period in which Tenant is entitled to send a notice of disagreement. Tenant covenants that (i) it will hold the results of any investigation into Landlord's records in the strictest confidence (provided, however, that Tenant may discuss the results of the audit with its attorneys, accountants and other consultants and use the information obtained in the audit to the extent required in any legal or arbitration proceedings related thereto or as may be required by Law); (ii) it will cause any consultants retained by it to make a similar covenant for the benefit of Landlord; and (iii) the compensation payable to no party retained by it in connection with such an audit shall depend or be contingent, in whole or in part, on the results of any such audit or the resolution of any dispute with Landlord regarding Operating Expenses. Pending resolution of such dispute, Tenant shall, without prejudice to its rights, pay all amounts determined by Landlord to be due, subject to prompt refund by Landlord (without interest) upon any contrary determination.

41. Definition of Fixed Rent; Abatement and Adjustments of Net Rent

Fixed Rent in effect from time to time equals the Net Rent in effect from time to time plus the Electric Factor in effect from time to time. The following table gives the Net Rent, the Electric Factor and Fixed Rent for each applicable annual period throughout the Term (it being acknowledged and agreed that the Electric Factor (and, consequently, the Fixed Rent) is subject to adjustment in accordance with the terms of Article 42). As used in the table, Year 1 begins on the Commencement Date and ends on the day preceding the first anniversary thereof. Each successive Year begins on the first or next anniversary of the Commencement Date and ends one year later (subject to pro-ration for the final Year).

<u>Year</u>	<u>Net Rent (per annum)</u>	<u>Electric Factor (per annum)</u>	<u>Fixed Rent (per annum)</u>
Year 1	\$492,144.00	\$30,759.00	\$522,903.00
Year 2	\$502,397.00	\$30,759.00	\$533,156.00
Year 3	\$512,650.00	\$30,759.00	\$543,409.00
Years 4-5	\$543,409.00	\$30,759.00	\$574,168.00
Year 6	\$553,662.00	\$30,759.00	\$584,421.00
Year 7 - Expiration Date	\$584,421.00	\$30,759.00	\$615,180.00

42. Electricity

(A) As an incident to this lease and as part of the Fixed Rent payable hereunder, Landlord shall furnish to Tenant, through transmission facilities installed by Landlord in the Building, at least five (5) watts per rentable square foot connected load of alternating electric current (exclusive of base Building HVAC) to be used by Tenant in, or in connection with, the demised premises. Landlord shall not be liable in any way to Tenant for any failure or defect in supply or character of electric current furnished to the demised premises, except to the extent caused by the negligence or wilful misconduct of Landlord or its agents or employees. At Tenant's request, Landlord shall furnish and install all lighting tubes, ballasts, lamps and bulbs used in the demised premises and Tenant shall pay, promptly upon demand, Landlord's reasonable charges therefor. Tenant shall use said electric current for lighting and, insofar as applicable Laws permit, for operation of such equipment as is normally used in connection with the operation of a business office.

(B) Tenant's use of electric current in the demised premises shall not at any time exceed the greater of five (5) watts per rentable square foot connected load (exclusive of base Building HVAC) or the actual then-available capacity. Tenant shall not make or perform, or permit the making or performing of, any alterations to wiring installations or other electrical facilities in or serving the demised premises or any additions to the business machines, office equipment or other appliances in the demised premises which utilize electrical energy without the prior written consent of Landlord in each instance, which consent will not be unreasonably withheld. Should Landlord grant any such consent, all additional risers or other equipment required therefor shall be installed by Landlord and the reasonable out-of-pocket cost thereof shall be paid by Tenant promptly upon demand. As a condition to granting any such consent, Landlord may require that Tenant agree to an increase in the Electric Factor (and the Fixed Rent) payable hereunder pursuant to Section (C).

(C) Landlord may, at any time, retain a reputable independent electrical engineer or qualified consultant ("Landlord's Electrical Consultant"), selected and paid by Landlord, to make a survey of the electrical wiring, power load, hours of use and other relevant factors to determine what the value would be to Tenant if it were purchasing electricity directly from the entity providing electricity to the Building ("Electric Company") at Landlord's rate schedule. If the Electric Factor (and the Fixed Rent) then payable hereunder does not fairly reflect such value as determined by Landlord's Electrical Consultant, the Electric Factor (and the Fixed Rent) shall be increased by a sufficient amount such that the same shall fairly reflect such value. The findings of Landlord's Electrical Consultant in all such instances shall be conclusive upon the parties (subject to Section (G) below). When the amount of such value is so determined, the parties shall execute and exchange an agreement supplementary hereto to reflect any appropriate increase in the amount of the Electric Factor (and the Fixed Rent) payable hereunder, effective from the earlier of (1) the date of such survey or (2) the date determined by Landlord's Electrical Consultant to be the date when such increased usage commenced (and Tenant shall cooperate with Landlord's Electrical

12

Consultant and shall promptly provide copies of records, purchase orders and the like Landlord's Electrical Consultant requests to aid in such determination) in his sole but good faith discretion, but such increase shall be effective from such date even if such supplementary agreement is not executed.

(D) If any tax (not including an income, franchise or unincorporated business tax) is imposed upon Landlord in connection with the furnishing of electric current to Tenant by any federal, state or local government, subdivision or authority, Tenant shall pay Landlord an amount equal to such tax, where permitted by Law. The foregoing does not apply to taxes in effect as of the date of this lease, which are subsumed within the initial Electric Factor.

(E) If, subsequent to the Base Electric Date, the Electric Company rate schedule or any portion of the charge for the supply of electric current to the Building is increased or decreased or such rate schedule is superseded by another rate schedule, the Electric Factor (and therefore the component of Fixed Rent that consists of the Electric Factor) shall be increased or decreased by the percentage of increase or decrease in Landlord's cost for purchasing electricity for the Building resulting therefrom. However, in no event shall the Electric Factor be reduced to less than the amount set forth in Section 37(G), as such amount may be increased from time to time as a result of the addition of space to the premises initially demised by this lease. Landlord shall provide Tenant with reasonable documentation to support any such adjustment. If Tenant believes that a decrease in the Electric Factor is warranted by reason of the provisions of this Section or Section (C) hereof, it may by notice to Landlord make such a claim. If Landlord and Tenant cannot agree on any adjustment, or whether an adjustment is warranted, the matter shall be determined by Landlord's Electrical Consultant, to be paid equally by both parties. The findings of Landlord's Electrical Consultant, in all such instances, shall be conclusive upon the parties, subject to Section (G) below. Whenever the amount of any such adjustment is so determined, the parties shall execute and exchange an agreement supplementary hereto to reflect such adjustment in the amount of the Electric Factor (and the Fixed Rent) payable hereunder, effective from the effective date of such increase, decrease or change in such rate schedule or charge, but such adjustment shall be effective from such date whether or not a supplementary agreement is executed.

(F) If required by Law or the Electric Company, Landlord reserves the right to discontinue furnishing electric current to Tenant in the demised premises at any time upon not less than ninety (90) days' (or such lesser time as may be required by Law or the Electric Company) written notice to Tenant. If Landlord exercises such right, this lease shall continue in full force and effect and shall not be affected thereby, except that, from and after the effective date of such discontinuance, Landlord shall not be obligated to furnish electric current to Tenant and the Fixed Rent payable hereunder shall be reduced to and become the Net Rent from time to time in effect. If Landlord so discontinues furnishing electric current to Tenant, Tenant shall arrange to obtain electric current directly from the Electric Company. Such electric current may be furnished to Tenant by means of the then existing Building system feeders, risers and wiring to the extent that the same are available, suitable and safe for such purposes. All meters and additional panel boards, feeders, risers, wiring and other conductors and equipment which may be required to obtain electric current directly from the Electric Company shall be installed and maintained by Tenant, at Tenant's expense. Provided that Tenant proceeds promptly and diligently after receipt of Landlord's notice to arrange to obtain electric current directly from the Electric Company, Landlord may not discontinue electric service until Tenant is able to obtain service directly from the Electric Company (unless Landlord is compelled to do so by Law or the Electric Company).

(G) Anything in this Article to the contrary notwithstanding, if Tenant disputes any determination made by Landlord's Electrical Consultant or engineer pursuant to Section (C) or (E), Tenant may challenge such determination (but not any prior determination of Landlord's Electrical Consultant), within ninety (90) days after receipt thereof (time being of the essence), by submitting a different estimate made by Tenant's reputable independent electrical engineer or qualified consultant ("Tenant's Electrical Consultant"), which shall be paid by Tenant. If Landlord's Electrical Consultant and Tenant's Electrical Consultant agree on a determination, such agreement shall be conclusive upon the parties. If Landlord's Electrical Consultant and Tenant's Electrical Consultant cannot agree, they shall select a third reputable independent electrical engineer or qualified consultant, to be paid equally by both parties, to make a binding determination with respect to such dispute. If Landlord's Electrical Consultant and Tenant's Electrical Consultant cannot select a third electrical engineer or consultant, the same shall be selected by the Presiding Judge of the Appellate Division of the Supreme Court of the State of New York, First Department. No delay in the resolution of any such dispute shall affect the effective date of any such determination.

19

43. Restrictions on Use

(A) Anything in Article 2 to the contrary notwithstanding, Tenant shall not use or permit all or any part of the demised premises to be used for the: (1) storage for purpose of sale of any alcoholic beverage in the demised premises; (2) storage for retail sale of any product or material in the demised premises; (3) conduct of a manufacturing, printing or electronic data processing business, except that Tenant may operate business office reproducing equipment, electronic data processing equipment and other business machines for Tenant's own requirements (but not those of any other party); (4) rendition of any health or related services (which shall not be deemed to prohibit the use of the premises as the general offices of a company that provides health or related services elsewhere), conduct of a school or conduct of any business which results in the presence of the general public in the demised premises; (5) conduct of the business of an employment agency or executive search firm; (6) conduct of any public auction, gathering, meeting or exhibition; (7) conduct of a stock brokerage office or business that results in the presence of the general public in the premises; or (8) occupancy by a foreign, United States, state, municipal or other governmental or quasi-governmental body, agency or department or any authority or other entity which is affiliated therewith or controlled thereby (other than the named Tenant).

(B) Tenant shall not use or permit all or any part of the demised premises to be used in any manner that is inconsistent with a first class office building or so as to impose any material additional burden upon Landlord in its operation.

(C) Tenant shall not obtain or accept for use in the demised premises towel, barbering, boot blacking, floor polishing, lighting maintenance, cleaning or other similar services from any party not theretofore approved by Landlord (which approval will not be unreasonably withheld). Such services shall be furnished only at such hours, in such places within the demised premises and pursuant to such regulations as Landlord reasonably prescribes.

44. Assignment, Etc.

Supplementing Article 11:

(A) Tenant shall neither: (i) publicly advertise the availability of all or any part of the premises for assignment, sublease or occupancy at a rental rate less than the rental rate at which Landlord is then offering to lease comparable space in the Building (as reasonably documented by Landlord, if Tenant so requests) (but the foregoing shall not be deemed to prohibit Tenant from entering into a transaction at less than such rental rate); or (ii) assign this lease to or sublet to or permit the occupancy of all or any part of the demised premises by any other party which is then a tenant, subtenant, licensee or occupant of any space in the Building or which has actively negotiated with Landlord for space in the Building within the six (6) month period preceding the date of Landlord's receipt of Tenant's Notice pursuant to Sections (B) or (C) below.

(B) For the purposes of this Article 44, a direct or indirect transfer of more than a fifty percent (50%) beneficial interest in Tenant or in any party directly or remotely controlling Tenant ("controlling" meaning ownership of more than fifty (50%) percent of the equity interests in the party in question), whether such transfer occurs at one time, or in a series of related transactions, and whether of stock, partnership interest or otherwise, is deemed an assignment of this lease. If Tenant wishes to assign this lease, sublet all or any part of the demised premises or permit the demised premises to be occupied by any other party (any occupancy by a third party being deemed, for the purposes of this Article, a sublease and the occupant being deemed a subtenant), Tenant shall first notify Landlord ("Tenant's Notice"), (i) specifying the name of the proposed assignee or subtenant, the character of its business, the terms of the proposed assignment or sublease (including, without limitation, the commencement date of the sublease or effective date of the assignment, as the case may be, which shall be not less than ninety (90) days from the delivery of Tenant's Notice, and, in the case of a sublease, the expiration date thereof); and (ii) providing current information as to the financial responsibility and standing of the proposed assignee or subtenant; and Tenant shall in addition provide Landlord with such other information as it reasonably requests. If only a portion of the demised premises is to be so sublet, Tenant's Notice shall be accompanied by a reasonably accurate floor plan, indicating such portion. The portion of the demised premises to which such proposed assignment or sublease is to be applicable is hereinafter referred to as the "Space" (which term shall be deemed to mean the entire demised premises if Tenant's proposed transaction is a sublease of the entire demised premises or an assignment). Notwithstanding the foregoing, if Tenant wishes to assign this lease or enter into a sublease and Tenant has not yet located the assignee or subtenant and/or negotiated the terms of the transaction, Tenant may send to Landlord a notice (an "Abbreviated Notice") specifying only its intention so to assign or sublease, the desired effective date of the proposed transaction, the relevant Space and the desired rental and other material economic terms.

(C) A Tenant's Notice or Abbreviated Notice, if given, shall be deemed an irrevocable offer (coupled with an interest) to Landlord, exercisable within thirty (30) days after its receipt of a Tenant's Notice or sixty (60) days after receipt of an Abbreviated Notice, as the case may be, by notice to Tenant ("Landlord's Notice"), either (x) to require that Tenant sublease the Space to Landlord or its nominee, on the terms set forth in Section (D), or (y) to terminate this lease with respect to the Space for the period specified in Tenant's Notice on the terms set forth in Section (E) (either of such actions being called a "Recapture"). If Landlord fails to exercise such Recapture option within the applicable period, then Landlord shall not unreasonably withhold its consent to the proposed assignment or sublease (but only, in the case of an Abbreviated Notice, after Tenant has delivered a Tenant's Notice with respect thereto) (provided, in the case of a Tenant's Notice, that the proposed use of the premises by the proposed assignee or subtenant complies with the terms of this lease, including, without limitation, Articles 2 and 43 hereof). If Tenant initially gives an Abbreviated Notice and Landlord fails to Recapture the Space, then Tenant shall provide a Tenant's Notice with respect thereto once the proposed transaction is consummated, and Landlord will not unreasonably withhold consent thereto (and Landlord shall not have the right of Recapture with respect to any such Tenant's Notice) provided that the proposed use of the premises by the proposed assignee or subtenant complies with the terms of this lease (including, without limitation, Articles 2 and 43 hereof) and such transaction is on substantially no less favorable terms to Tenant than those described in the Abbreviated Notice and is consummated within one hundred eighty (180) days after Landlord's receipt of the Abbreviated Notice.

(D) If Landlord requires that Tenant execute a sublease ("Sublease") pursuant to clause (C)(x), the Sublease shall be upon the same terms as this lease, except for such terms thereof as are inapplicable and except that: (i) the term of the Sublease shall be the term specified in Tenant's Notice or the Abbreviated Notice, as the case may be, commencing, at Landlord's option, on (a) the commencement date set forth in Tenant's Notice or the Abbreviated Notice, as the case may be, or (b) a date designated by Landlord which shall not be more than thirty (30) days after the date of Landlord's Notice; (ii) the net rent for the Sublease shall be the lesser of (a) the pro rata Net Rent for the Space Tenant is then paying Landlord hereunder, or (b) the net rent set forth in Tenant's Notice or the Abbreviated Notice, as the case may be; (iii) the electric rent inclusion charge for the Sublease shall be the lesser of (a) the pro rata Electric Factor for the Space Tenant is then paying Landlord hereunder, or (b) the electric rent inclusion charge set forth in Tenant's Notice or the Abbreviated Notice, as the case may be; (iv) Tenant's Proportionate Share for the Sublease shall be determined based on the relative sizes of the Space and the initial demised premises; (v) the subtenant under the Sublease shall have the unrestricted right to assign the Sublease or any interest therein, to further sublet all or any part of the Space and/or to make any alterations, decorations, additions or improvements in and to the Space (all or any part of which may be removed, at Landlord's option, at any time, provided Landlord repairs all damage caused by such removal); (vi) if the Space is less than the entire demised premises, Tenant, as sublandlord under the Sublease, shall, at its expense: (a) erect all partitions required to separate the Space from the remainder of the demised premises and (b) to the extent necessitated by the Sublease, install all doors required for independent access from the Space to the elevators, lavatories and staircases on the floor and install all equipment and facilities (including, without limitation, men's and women's toilets) required to comply with all applicable Laws and to enable Landlord to maintain and service the Space and permit the Space to be used as an independent unit; (vii) the Sublease shall provide that the termination of all or any portion of this lease by merger is not thereby intended; and (viii) at the expiration of the Sublease, the Space shall, subject to clause (v), be returned to Tenant as then existing.

(E) If Landlord requires that this lease be terminated as to the Space pursuant to clause (C)(y), then (i) if the Space is less than the entire demised premises, Tenant at its expense shall (a) erect all partitions required to separate the Space from the remainder of the demised premises and (b) to the extent required by Landlord, install all doors required for independent access from the Space to the elevators, lavatories and stairwells on the floor and install all equipment and facilities (including, without limitation, men's and women's toilets) required to comply with all applicable Laws and to enable Landlord to maintain and service the Space and permit the Space to be used as an independent unit, and (ii) Landlord and Tenant shall execute and deliver a supplementary agreement modifying this lease by eliminating the Space from the demised premises for the term specified in Tenant's Notice commencing, at Landlord's option, on (a) the commencement date set forth in Tenant's Notice, or (b) a date designated by Landlord which shall not be more than thirty (30) days after the date of Landlord's Notice, and, for such period, reducing the Fixed Rent and additional rent payable hereunder on a pro rata basis.

(F) Anything herein to the contrary notwithstanding, Tenant may not assign this lease or sublet all or any part of the demised premises prior to the expiration of the first year of the Term, if

24

such sublease or assignment is one that requires Landlord's consent hereunder.

(G) No assignment of this lease shall be effective unless and until Tenant delivers to Landlord duplicate originals of the instrument of assignment (wherein the assignee assumes the performance of Tenant's obligations under this lease) and any accompanying documents.

(H) In the event of any such assignment, Landlord and the assignee may modify this lease in any manner, without notice to Tenant or Tenant's prior consent, without thereby terminating Tenant's liability for the performance of its obligations under this lease, except no such modification shall increase Tenant's obligations above or beyond what they were pursuant to this lease as assigned by Tenant unless Tenant agrees to be bound thereby.

(I) No sublease of all or any part of the demised premises (except a Sublease) shall be effective unless and until Tenant delivers to Landlord duplicate originals of the instrument of sublease (containing the provision required by Section (J)) and any accompanying documents. Any such sublease shall be subject and subordinate to this lease.

(J) Any such sublease shall contain substantially the following provision:

"In the event of a default under any underlying lease of all or any portion of the premises demised hereby which results in the termination of such lease, the subtenant hereunder shall, at the option of the lessor under any such lease ("Underlying Lessor"), attorn to and recognize the Underlying Lessor as landlord hereunder and shall, promptly upon the Underlying Lessor's request, execute and deliver all instruments necessary or appropriate to confirm such attornment and recognition. Notwithstanding such attornment and recognition, the Underlying Lessor shall not (a) be liable for any previous act or omission of the landlord under this sublease (other than continuing defaults), (b) be subject to any offset, not expressly provided for in this sublease, which shall have accrued to the subtenant hereunder against said landlord, or (c) be bound by any modification of this sublease or by any prepayment of more than one month's rent, unless such modification or prepayment shall have been previously approved in writing by the Underlying Lessor. The subtenant hereunder hereby waives all rights under any present or future law to elect, by reason of the termination of such underlying lease, to terminate this sublease or surrender possession of the premises demised hereby. This sublease may not be assigned or the premises demised hereunder further sublet, in whole or in part, without the prior written consent of the Underlying Lessor."

(K) No assignment or sublease, whether or not consented to by Landlord and whether or not any such consent is required, shall release Tenant from its liability for the performance of Tenant's obligations hereunder during the balance of the Term. consent to any assignment or sublease shall not constitute its consent to any (i) further assignment of this lease or of any permitted sublease or (ii) further sublease of all or any portion of the premises demised hereunder or under any permitted sublease. If a sublease to which Landlord has consented is assigned or all or any portion of the premises demised thereunder is sublet without the consent of Landlord in each instance obtained, Tenant shall immediately terminate such sublease, or arrange for the termination thereof, and proceed expeditiously to have the occupant thereunder dispossessed.

(L) Tenant shall pay to Landlord, promptly upon demand therefor, all reasonable, out-of-pocket costs and expenses (including, without limitation, reasonable attorneys' fees and disbursements) payable to third parties by Landlord in connection with any assignment of this lease or sublease of all or any part of the demised premises.

(M) If Landlord gives its consent to any assignment of this lease or to any sublease or if Tenant otherwise enters into any assignment or sublease permitted hereunder, Tenant shall, in consideration therefor, pay to Landlord, as and when payable to Tenant:

(1) in the case of an assignment, fifty (50%) percent of the amount, if any, by which (a) all sums and other considerations paid to Tenant by the assignee for or by reason of or in connection with such assignment (including, but not limited to, sums paid for the sale of Tenant's fixtures, leasehold improvements, equipment, furniture, furnishings or other personal property less the then fair market value thereof) exceeds (b) the amount of any work allowance granted by Tenant or costs incurred by Tenant in preparing the demised premises for the assignee's occupancy, plus all reasonable and customary out-of-pocket expense reasonably incurred by Tenant directly relating to

such assignment, such as the New York State and City Transfer Taxes (but not income taxes), brokerage commissions, engineering, advertising and promotion expenses and legal fees, all amortized on a straight line basis over the term of the assignment; and

(2) in the case of a sublease, fifty (50%) percent of the amount, if any, by which (a) any rents, additional charges or other consideration payable in connection with the sublease to Tenant by the subtenant (including, but not limited to, sums paid for the sale or rental of Tenant's fixtures, leasehold improvements, equipment, furniture or other personal property, less, in the case of a sale thereof, the then fair market value thereof) exceeds (b) the sum of (x) the Fixed Rent and additional rent accruing during the term of the sublease in respect of the Space (at the rate per square foot payable by Tenant hereunder) pursuant to the terms of this lease and (y) the amount of any work allowance granted by Tenant or costs incurred by Tenant in physically separating the Space from the rest of the demised premises or otherwise in preparing the Space for the subtenant's occupancy, plus all reasonable and customary out-of-pocket expenses reasonably incurred by Tenant directly relating to such subletting, such as the New York State and City Transfer Taxes (but not income taxes), brokerage commissions, engineering, advertising and promotion expenses and legal fees, all amortized on a straight line basis over the term of the sublease.

45. Air Conditioning, Etc.

(A) Landlord shall, at its expense, through the Building's heat, ventilating and air conditioning system ("System"), provide air conditioning for the demised premises, during the air conditioning season (May 15 - September 30) from 8:00 a.m. to 6:00 p.m. on Monday through Friday and from 9:00 a.m. to 1:00 p.m. on Saturday (not including public holidays and holidays observed by the Building's union employees (such days of operation, not including Saturday, being called "System Business Days" and such hours of operation being called "System Business Hours").

(B) Tenant shall comply with all reasonable regulations of Landlord regarding operation of the System.

(C) Tenant understands that the Fixed Rent does not reflect or include any charge to Tenant for the furnishing of any necessary heat, ventilating or air conditioning to the demised premises during other than System Business Hours. Accordingly, unless Landlord reasonably deems it impracticable or damaging to the System to do so, Landlord, upon Tenant's request, shall furnish heat or air conditioning during other than System Business Hours (overtime ventilating is not available), and Tenant shall pay Landlord additional rent for such services at the standard rates then fixed by Landlord for the Building or, if no such rates are then fixed, at reasonable and customary rates. Landlord shall not be required to furnish any such service during other than System Business Hours unless Landlord has received advance notice from Tenant requesting such service prior to 3:00 P.M., in the case of services on System Business Days, and prior to 3:00 P.M. on the day prior, in the case of service required on other days. If any other occupant of the Building requests after-hours service in the same service zone as that then providing after-hours service to Tenant, the charge to Tenant shall be equitably pro-rated based on the respective areas being serviced and the times for which such service is requested.

46. Brokerage

Tenant and Landlord each represents that it did not deal with any broker or finder in connection with this lease other than the Broker. Tenant shall indemnify Landlord against any liability and expense (including reasonable attorneys' fees) for any brokerage commission or finder's fee claimed by anyone other than the Broker based on the actions of Tenant or its agents or representatives. Landlord will pay Broker a commission pursuant to a separate agreement between Landlord and Broker and shall indemnify Tenant against any liability and expense (including reasonable attorney's fees) for any brokerage commission or finder's fee claimed by anyone, including the Broker, based on the actions of Landlord or its agents or representatives. The parties' liability hereunder shall survive any expiration or termination of this lease.

47. Building Directory; Tenant Sign

(A) Landlord shall, upon Tenant's request, list on the Building's directory ("Directory"), the names of Tenant, any other party occupying any part of the demised premises pursuant hereto and their officers or employees, provided the number of Directory lines so provided by Landlord does not exceed Tenant's Proportionate Share of the Directory's capacity.

(B) The listing of any party's name other than Tenant's shall neither grant such party any right or interest in this lease and/or the demised premises nor constitute Landlord's consent to any assignment or sublease to or occupancy by such party. Such listing may be terminated by Landlord

at any time, without prior notice. The initial listing(s) on the Directory shall be provided by Landlord without charge to Tenant. Thereafter, Tenant shall pay Landlord's standard fee for any work performed in connection with any additions, deletions or changes to the Directory.

(C) Tenant may install a sign (the "Sign") identifying its occupancy of the demised premises in the common corridor of the 40th floor of the Building, but the location, form of attachment, size, colors, materials and all other aspects of such items are subject to the prior written consent of Landlord, which shall be exercised by Landlord in its sole but good faith discretion. Upon the expiration or sooner termination of this lease, Tenant shall remove the Sign and restore to their present condition the affected portions of the Building.

48. Exculpatory Clause

(A) Anything herein to the contrary notwithstanding, the liability of Landlord and the partners of, or any other party that holds any interest in, Landlord for negligence, failure to perform lease obligations or otherwise under or in connection with this lease shall be limited to each of their respective interests in the Land and Building. Tenant shall neither seek to enforce nor enforce any judgment or other remedy against any other asset of Landlord, any partner of Landlord or any party that holds any interest in Landlord.

(B) Tenant hereby waives any claim for damages against Landlord that it may have based upon any assertion that Landlord or its agent unreasonably withheld or delayed its consent or approval, or exercised its judgment or imposed a requirement, rule, regulation or determination or designation or otherwise acted unreasonably; provided, however, that nothing contained herein shall be deemed to limit Tenant's remedies to the extent it is determined that Landlord acted in bad faith. Whenever Tenant alleges that Landlord has acted unreasonably with respect to a matter arising under this lease as to which this lease requires Landlord to act reasonably, Tenant's sole remedy therefor shall be to bring an action for declaratory judgment or specific performance requiring Landlord to act reasonably in the applicable matter or, in the alternative, Tenant may send a notice to Landlord specifying the matter with respect to which it alleges that Landlord acted unreasonably and electing to have the dispute resolved by an expedited hearing procedure conducted in accordance with the rules of the American Arbitration Association as then in effect in New York City, and subject also to the following:

(1) The hearing officer shall have no authority to make any determination other than to require Landlord to act in a reasonable manner as to the matter in dispute.

(2) The determination by the hearing officer shall be conclusive upon the parties and shall be made within seven (7) days after the hearing is completed.

(3) If Landlord is determined not to have acted unreasonably, Tenant shall pay the fees of the hearing officer. If Landlord is determined to have acted unreasonably, Landlord shall pay such fees.

49. Submission to Jurisdiction, Etc.

(A) This lease shall be deemed to have been made in New York County, New York, and shall be construed in accordance with the laws of the State of New York. All actions or proceedings relating, directly or indirectly, to this lease shall be litigated only in courts located within the County of New York. Tenant, any guarantor of the performance of its obligations hereunder and their respective successors and assigns hereby subject themselves to the jurisdiction of any state or federal court located within such county and hereby waives, to the fullest extent possible, all diplomatic, sovereign and other immunity to which it may be entitled.

(B) If any proceeding is brought by either party against the other under or pursuant to this lease, the losing party shall reimburse the prevailing party for its reasonable attorneys' fees and disbursements incurred in connection therewith.

(C) If any monies owing by Tenant under this lease are paid more than ten (10) days after the date such monies are payable pursuant to the provisions of this lease, Tenant shall pay Landlord interest thereon, at the lesser of the then maximum lawful rate or two (2%) percent per annum over the "base rate" of Citibank N.A. from time to time in effect, for the period from the date such monies were payable to the date such monies are paid.

(D) The submission of this lease to Tenant shall not constitute an offer by Landlord to execute and exchange a lease with Tenant and is made subject to Landlord's acceptance, execution and delivery thereof. This lease shall not be binding upon or enforceable against Landlord unless and until Landlord shall have executed and delivered to Tenant an executed counterpart of this lease.

50. Provisions Regarding Mortgages

cy

(A) If any present or prospective mortgagee of the Land, Building or any leasehold interest therein requires, as a condition precedent to issuing or extending its loan, the modification of this lease in such manner as does not materially lessen Tenant's rights or increase its obligations hereunder, Tenant shall not unreasonably delay or withhold its consent to such modification and shall execute and deliver such reasonably acceptable confirming documents therefor as such mortgagee requires.

(B) Once Tenant has received written notice identifying the name and address of any lender (a "Lender") holding a mortgage or deed of trust (a "Mortgage") on the interest of Landlord in the Building and/or Land, Tenant agrees to notify such Lender by certified mail, return receipt requested, with postage prepaid, of any default on the part of Landlord under this lease, and Tenant further agrees that, notwithstanding any provisions of this lease, no cancellation or termination of this lease and no abatement or reduction of the rent payable hereunder shall be effective unless such Lender shall have received notice of the same and shall have failed, within thirty (30) days after the time when it shall have become entitled under its Mortgage to remedy the same, to commence to cure such default and thereafter diligently prosecute such cure to completion, provided that such period may be extended, if such Lender needs to obtain possession of Landlord's Property in order to cure such default, to allow such Lender to obtain possession of Landlord's Property provided that such Lender commences judicial or non-judicial proceedings to obtain possession within such period and thereafter diligently prosecutes such efforts and cure to completion. It is understood that Lender shall have the right, but not the obligation, to cure any default on the part of Landlord.

(C) In the event of the enforcement by Lender of any of its remedies provided for by law or under the Mortgage, Tenant agrees that, at the request of Lender or any person succeeding to the interest of Landlord as a result of such enforcement, it shall automatically attorn to and become the tenant of any such Lender or successor in interest without any change in the terms or other provisions of this lease; provided, however, that any such successor in interest shall not be (i) bound by any payment of rent or additional rent for more than one month in advance; (ii) bound by any amendment or modification of this lease made without the consent of Lender or such successor in interest; (iii) liable for any act or omission of any prior landlord; or (iv) subject to any offset or defenses which Tenant may have against any prior landlord. Upon the request by any such successor in interest, Tenant agrees to execute and deliver an instrument or instruments confirming such attornment.

(D) Tenant agrees that if a Lender succeeds to the interest of Landlord under this lease, neither such Lender nor its successors or assigns shall be: liable for any prior act or omission of Landlord; subject to any claims, offsets, credits or defenses which Tenant might have against any prior landlord (including Landlord); bound by any assignment (except as otherwise expressly permitted hereunder), surrender, release, waiver, amendment or modification of this lease made without such Lender's prior written consent; or obligated to make any payment to Tenant or liable for refund of all or any part of any security deposit or other prepaid charge to Tenant held by Landlord for any purpose unless such Lender shall have come into exclusive possession of such deposit or charge. In addition, if a Lender shall succeed to the interest of Landlord under this lease, such Lender shall have no obligation, or incur any liability, beyond its then equity interest, if any, in Landlord's Property.

(E) If a Lender (or any person or entity to whom a Mortgage may subsequently be assigned) notifies Tenant of a default under the Mortgage and demands that Tenant pay its rent and all other sums due under this lease to such Lender, Tenant shall honor such demand without inquiry and pay its rent and all other sums due under this lease directly to such Lender or as otherwise required pursuant to such notice and shall not thereby incur any obligation or liability to Landlord.

(F) Tenant agrees and acknowledges that this lease is subordinate to the lien of each Mortgage, but that, at any Lender's election, this lease may be made prior to the lien of such Lender's Mortgage.

(G) Landlord agrees that it will use commercially reasonable efforts to obtain from the existing and each future Lender an agreement in such Lender's standard form for the benefit of Tenant providing, among other things, that so long as Tenant is not in default in the payment of rent or additional rent or in the performance of any other covenant or condition of this lease, (i) its rights as Tenant hereunder shall not be affected or terminated, (ii) its possession of the demised premises shall not be disturbed, (iii) no action or proceeding shall be commenced to remove or evict Tenant, and (iv) this lease shall continue in full force and effect notwithstanding the foreclosure of the applicable mortgage or the termination of the applicable underlying lease prior to the expiration or termination of this lease. The inability of Landlord to obtain any such agreement shall not be

25

deemed a default on Landlord's part of its obligations under, or impose any claim in favor of Tenant against Landlord by reason thereof or affect the validity of, this lease.

51. Delivery of Demised Premises

(A) Supplementing Article 21, the demised premises shall be leased to Tenant in their "as is" condition on the Commencement Date and Landlord shall not be required to perform any work to prepare the demised premises for Tenant's occupancy, except that, promptly after the execution and exchange of this lease, Landlord shall perform, at Landlord's expense, in a Building standard manner (as set forth in Exhibit D annexed hereto), the work set forth in the drawing constituting a part of Exhibit D (including, without limitation, the creation of a public corridor comparable to the one existing for the 31st floor of the Building and the installation of a private bathroom within the demised premises), other than furniture, furnishings, equipment and like items reflected in the drawing constituting a part of Exhibit D ("Landlord's Work"). Landlord also shall pay for the architectural, engineering and permit fees required for the performance of Landlord's Work. Landlord shall exercise diligent, good faith efforts to complete Landlord's Work in a reasonably expeditious manner (without thereby being required to incur overtime or other additional expense to do so). The taking of possession of the demised premises by Tenant shall be conclusive evidence as against Tenant that, at the time such possession was so taken, the demised premises and the Building were in good and satisfactory condition.

(B) Tenant shall be liable to Landlord or Landlord's designated agent for any additional costs incurred by Landlord in the completion of Landlord's Work to the extent that such costs are incurred as the result of any change requested by Tenant and agreed to by Landlord (which Landlord shall be under no obligation to do) in Landlord's Work from that shown on Exhibit D ("Tenant Change") or as a result of any other Tenant Delay (as hereinafter defined). Landlord or Landlord's agent shall inform Tenant in writing of the cost of any Tenant Change prior to implementing any such Tenant Change or incurring such cost, which cost shall be payable by Tenant within fifteen (15) days after demand.

(C) The Commencement Date shall be the date that Landlord's Work is or is deemed to be substantially completed, except for "punch list" items and other insubstantial details of decoration and mechanical adjustment which do not materially adversely affect Tenant's ability to conduct its business operations within the demised premises ("Substantial Completion"). If Substantial Completion of Landlord's Work is delayed for any reason attributable to Tenant (a "Tenant Delay"), the Commencement Date shall be the date such Substantial Completion would have occurred but for any Tenant Delays. Upon the determination of the Commencement Date, at either party's request, Landlord and Tenant shall execute and exchange an agreement setting forth the Commencement Date; provided, however, that the failure of the parties to do so shall not affect the determination of the Commencement Date nor Tenant's obligations hereunder.

(D) Tenant acknowledges and agrees that the bathroom identified as the "Outside Bathroom" on Exhibit A annexed hereto shall be shared with all other occupants of the 40th floor of the Building.

52. Insurance (see vos)

During the Term, Tenant shall pay for and keep in force general liability policies in standard form protecting against all liability occasioned by accident or occurrence, subject to customary exclusions, such policies to be written by recognized and well-rated insurance companies licensed to transact business in the State of New York, authorized to issue such policies, and reasonably approved by Landlord. Such insurance is to be primary insurance, notwithstanding any insurance maintained by the indemnified parties, shall cover the operations of Tenant and shall contain no deductible or self-insurance except as reasonably approved by Landlord. The minimum limits of liability shall be a combined single limit with respect to each occurrence in an amount of not less than \$5,000,000.00 for injury (or death) and damage to property. If at any time during the Term it appears that public liability or property damage limits in the City of New York for buildings similarly situated, due regard being given to the use and occupancy thereof, are higher than the foregoing limits, then Tenant shall increase the foregoing limits accordingly. Landlord (and each member thereof in the event Landlord is a partnership, joint venture or other entity) and Landlord's managing agent (Landlord's current managing agent is Lawrence Ruben Company, Inc.) shall be named as additional insured in the aforesaid insurance policies. Tenant shall also secure and keep in force "all risk" property insurance, including loss by fire and, by means of the standard extended coverage endorsement, loss or damage by such other casualties as may be covered thereby, covering all of its personal property, equipment, trade fixtures, goods, merchandise, furniture, furnishings and other items removable by Tenant located in the premises for the full replacement value thereof from time to time. All such policies shall provide that Landlord shall be afforded not less than

thirty (30) days' prior notice of cancellation of said insurance. Tenant shall deliver ACORD 25 or 28, as appropriate (or the nearest equivalent if any such form is discontinued or superseded) certificates of insurance evidencing such policies, or certified copies or duplicate originals of the policies and reasonably satisfactory evidence of payment of premiums, if requested by Landlord. All premiums and charges for the aforesaid insurance shall be paid by Tenant. If Tenant shall fail to maintain any such required insurance, or to pay the premiums therefor when due, Landlord may obtain such insurance or make such payment and the cost thereof to Landlord shall be repaid to Landlord by Tenant on demand as additional rent. Tenant shall not violate or permit to be violated any condition of any of said policies and Tenant shall perform and satisfy the requirements of the companies writing such policies.

53. Bankruptcy

Without limiting any of the provisions of Articles 16, 17 or 18 hereof, if, pursuant to Chapter 11 of Title 11, United States Code (the Bankruptcy Code), as the same may be amended, Tenant is permitted to assign this lease in disregard of the obligations contained in Articles 11 and 44 hereof, Tenant agrees that adequate assurance of future performance by the assignee permitted under such Code shall mean the deposit of a Letter of Credit (as hereinafter defined) with Landlord in an amount equal to the sum of one year's Fixed Rent then reserved hereunder plus an amount equal to all additional rent payable under this lease 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. 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 designated by the assignee as paid for the purchase of Tenant's property in the demised premises, shall be and become the sole and exclusive property of Landlord and shall be paid over to Landlord directly by such assignee. In addition, adequate assurance shall mean that any such assignee of this lease shall have a net worth, exclusive of good will, equal to at least fifteen (15) times the aggregate of the Fixed Rent reserved hereunder plus all additional rent for the preceding calendar year as aforesaid.

54. Local Law 5/Required Alterations

Supplementing Article 6:

(A) All work performed or installations made by Tenant (or by Landlord at Tenant's request and expense) in and to the demised premises shall be done in a fashion such that the demised premises and the Building shall be in compliance with the requirements of Local Law 5 of 1973 of The City of New York, as heretofore and hereafter amended ("Local Law 5"). The foregoing shall include, without limitation, (i) compliance with the compartmentalization requirements of Local Law 5, (ii) relocation of existing fire detection devices, alarm signals and/or communication devices necessitated by the alteration of the demised premises, and (iii) installation of such additional fire control or detection devices as may be required by applicable governmental or quasi-governmental rules, regulations or requirements (including, without limitation, any requirements of the New York Board of Fire Underwriters) as a result of Tenant's manner of use of the demised premises. In addition, Tenant shall cause the demised premises to be connected to the Building "Class E" system (Landlord will permit Tenant to continue to use the existing connection(s) for that purpose) and arrange to have the demised premises and Tenant added to the "Class E" computer. Throughout the Term, Tenant shall comply with the Fire Warden sign in requirements of Local Law 5.

(B) Landlord shall not be responsible for any damage to Tenant's fire control or detection devices, except to the extent caused by the negligence or willful misconduct of Landlord or its agents or employees, nor shall Landlord have any responsibility for the maintenance or replacement thereof. Tenant shall indemnify Landlord from and against all loss, damage, cost, liability or expense (including, without limitation, reasonable attorneys' fees and disbursements) suffered or incurred by Landlord by reason of the installation and/or operation of any such devices.

(C) All work and installations required to be undertaken by Tenant pursuant to this Article shall be performed at Tenant's sole cost and expense and in accordance with plans and specifications and by contractors on the Approved Contractors List.

(D) The fact that Landlord shall have heretofore consented to any installations or alterations made by Tenant in the demised premises shall not relieve Tenant of its obligations pursuant to this Article with respect to such installations or alterations.

27

(E) If any utility company or governmental or quasi-governmental authority requires any work, installation or improvement to be made to the Building in connection with any Alteration performed by Tenant, the installation or operation of equipment or machinery in the demised premises or for any other reason relating to Tenant's use or occupancy of the demised premises, Tenant shall reimburse Landlord for the cost of such work, installation or improvement on demand.

55. Tenant's Alterations

(A) Tenant shall not make or perform, or permit the making or performance of, any alterations, installations, improvements, additions or other physical changes in or about the demised premises (collectively, "Alterations"), other than painting, wall-papering and carpeting, without Landlord's prior consent. Landlord agrees not unreasonably to withhold its consent to any Alterations which are nonstructural and which do not adversely affect the Building's systems and facilities, provided that such Alterations are performed only by contractors or mechanics on the Approved Contractors List, do not affect any part of the Building other than the demised premises (including, without limitation, the exterior thereof), do not adversely affect any service required to be furnished by Landlord to Tenant or to any other tenant or occupant of the Building and do not reduce the value or utility of the Building. All Alterations shall be done at Tenant's expense and at such times and in such manner as Landlord may from time to time reasonably designate pursuant to the conditions for Alterations prescribed by Landlord for the Building ("Alteration Regulations"). Prior to making any Alterations, Tenant (i) shall submit to Landlord detailed plans and specifications (including layout, architectural, mechanical and structural drawings both on paper and in CAD format), to the extent appropriate or customary, for each proposed Alteration and shall not commence any such Alteration without first obtaining Landlord's approval of such plans and specifications, (ii) shall, at its expense, obtain all permits, approvals and certificates required by any governmental or quasi-governmental bodies, and (iii) shall furnish to Landlord duplicate original policies of worker's compensation insurance (covering all persons to be employed by Tenant and Tenant's contractors and subcontractors in connection with such Alteration) and comprehensive public liability (including property damage coverage) insurance in such form, with such companies, for such periods and in such amounts as Landlord may reasonably require, naming Landlord and its agents as additional insureds. Landlord agrees not unreasonably to withhold consent to the plans and specifications for any Alteration to the same extent that Landlord agreed not unreasonably to withhold consent to the Alteration itself. Landlord agrees to use good faith efforts to respond to any request for approval of Alterations or the plans and specifications therefor within ten (10) business days after receipt of request therefor. All such requests for consent, and any other requests for consent under this Article or under Article 3 or 54, shall be addressed to the attention of Frank Renzler, with a copy sent in a separate envelope to the attention of Jonathan Mayblum. Upon completion of such Alteration, Tenant, at Tenant's expense, shall obtain certificates of final approval of such Alteration required by any governmental or quasi-governmental bodies and shall furnish Landlord with copies thereof and shall, within thirty (30) days of such completion, deliver a set of final "as built" drawings (both on paper and in CAD format) to Landlord reflecting the Alteration (if and to the extent such Alteration was of such a nature that plans were prepared therefor in the first instance). All Alterations shall be made and performed in accordance with the Alteration Regulations. All materials and equipment to be incorporated as fixtures or leasehold improvements in the demised premises as a result of all Alterations shall be first quality. No such materials or equipment shall be subject to any lien, encumbrance, chattel mortgage, title retention or security agreement. Tenant shall not, at any time prior to or during the Term, directly or indirectly employ, or permit the employment of, any contractor, mechanic or laborer in the demised premises, whether in connection with any Alteration or otherwise, if, in Landlord's sole but good faith discretion, such employment will interfere or cause any conflict with other contractors, mechanics, or laborers engaged in the construction, maintenance or operation of the Building by Landlord, Tenant or others. In the event of any such interference or conflict, Tenant, upon demand of Landlord, shall cause all contractors, mechanics or laborers causing such interference or conflict to leave the Building immediately.

(B) No approval of any plans or specifications by Landlord or consent by Landlord allowing Tenant to make any Alterations or any inspection of Alterations made by or for Landlord shall in any way be deemed to be an agreement by Landlord that the contemplated Alterations comply with any legal requirements or insurance requirements or the certificate of occupancy for the Building nor shall it be deemed to be a waiver by Landlord of the compliance by Tenant of any provision of this lease.

(C) Tenant shall promptly reimburse Landlord for all actual and reasonable fees, costs and expenses including, but not limited to, those of architects and engineers, payable to third parties by Landlord in connection with the review of Tenant's plans and specifications and inspecting the

28

Alterations to determine whether the same are being or have been performed in accordance with the approved plans and specifications therefor and with all legal and insurance requirements.

56. Estoppel Certificate

Tenant shall, at any time and from time to time but at not unreasonably frequent intervals, upon at least twenty (20) days' prior notice from Landlord, execute, acknowledge and deliver to Landlord, and/or to any other party specified by Landlord ("Recipient"), a statement certifying that this lease is unmodified and in full force and effect (or, if there have been modifications, that the same is in full force and effect as modified and stating the modifications), stating the dates to which the Fixed Rent and additional rent have been paid, stating whether or not to the best of its knowledge there exists any default by Landlord under this lease, and, if so, specifying each such default, and, to the best of its knowledge, any other matters reasonably requested by Landlord or the Recipient.

57. Holdover

In the event Tenant shall hold over after the expiration of the Term, the parties hereby agree that Tenant's occupancy of the demised premises after the expiration of the Term shall be upon all of the terms set forth in this lease except that Tenant shall pay as a use and occupancy charge for the holdover period an amount equal to the higher of (A) an amount equal to one and three-quarters times the pro rata Fixed Rent and additional rent payable by Tenant during the last year of the Term (provided that during the first month only the multiple shall be reduced to one and one-quarter and during the second month only the multiple shall be reduced to one and one-half); or (B) an amount equal to the then market rental value for the demised premises. In addition to, and not by way of limitation of, the foregoing, Tenant hereby indemnifies Landlord from and against all loss, damage, liability, cost and expense of any nature (including, without limitation, reasonable attorneys fees and disbursements), resulting from the failure of Tenant to surrender the demised premises to Landlord in the condition required by this lease on or before the Expiration Date.

58. Limitation on Rent

If on the Commencement Date, or at any time during the Term, the Fixed Rent or additional rent reserved in this lease is not fully collectible by reason of any federal, state, county or city law, proclamation, order or regulation, or any direction of any public officer or body pursuant to law and of general application (collectively, "Rent Law"), Tenant agrees to take such lawful steps as Landlord may reasonably request to permit Landlord to collect the maximum rents that may be legally permissible from time to time during the continuance of such Rent Law (but not in excess of the amounts reserved therefor under this lease). Upon the termination of the effectiveness of such Rent Law, Tenant shall pay to Landlord, to the extent permitted by the Rent Law, an amount equal to (A) the Fixed Rent and additional rent that would have been paid pursuant to this lease but for such Rent Law, less (B) the Fixed Rent and additional rent paid by Tenant to Landlord during the period such Rent Law was in effect.

59. Acceptance of Keys

If Landlord or Landlord's managing or rental agent accepts from Tenant one or more keys to the demised premises in order to assist Tenant in showing the demised premises for subletting or other disposition or for the performance of work therein for Tenant or for any other purpose, the acceptance of such key or keys shall not constitute an acceptance of a surrender of the demised premises nor a waiver of any of Landlord's rights or Tenant's obligations under this lease including, without limitation, the provisions relating to assignment and subletting and the condition of the demised premises.

60. Definitions of "Landlord" and "Owner"

The terms "Owner" and "Landlord," whenever used in this lease (including, without limitation, in Article 31), shall have the same meaning.

61. Hazardous Materials

(A) Tenant shall not cause nor permit "Hazardous Materials" (as defined below) to be used, transported, stored, released, handled, produced or installed in, or from, the demised premises, except that inflammable or combustible (but not explosive) items may be brought into and used within the demised premises as may be needed for the operation of normal office equipment, so long as done in compliance with all Laws. The term "Hazardous Materials" shall, for the purposes hereof, mean any flammable, explosives, radio-active materials, hazardous wastes, hazardous and toxic substances or related materials, asbestos or any material containing asbestos, or any other

substances or material, as defined by any present or future Law, including without limitation, the Comprehensive Environmental Response Compensation and Liability Act of 1980, as amended, the Hazardous Materials Transportation Act, as amended, the Resources Conservation and Recovery Act, as amended, Superfund Amendment and Reauthorization Act of 1986 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 Article, Landlord, in addition to all of its rights and remedies under this lease and pursuant to Law, may require Tenant to remove any such Hazardous Materials from the demised premises or the Building in the manner prescribed for such removal by all requirements of Law. The provisions of this Article shall survive the expiration or sooner termination of this lease.

(B) If any friable asbestos or other Hazardous Materials defined as such under then existing Law is discovered in the premises that is not the responsibility of Tenant as above provided and that is required by applicable Law to be removed or encapsulated in connection with proposed Alterations or otherwise, then, as Tenant's sole remedy, Landlord will at Landlord's expense and with reasonable promptness remove or encapsulate such friable asbestos or other Hazardous Materials in accordance with Law.

62. Waiver of Subrogation

(A) Anything in this lease to the contrary notwithstanding, Landlord and Tenant shall each endeavor to secure an appropriate clause in, or an endorsement upon, each fire or extended coverage or rent or business interruption insurance policy obtained by it and covering the Building, the demised premises or the personal property, fixtures and equipment located therein or thereon, pursuant to which the respective insurance companies waive subrogation or permit the insured, prior to any loss, to agree with a third party to waive any claim it might have against such third party. The waiver of subrogation or permission for waiver of any claim hereinbefore referred to shall extend to the agents of each party and its employees and, in the case of Tenant, shall also extend to all other persons and entities occupying or using the demised premises in accordance with the terms of this lease and, in the case of Landlord, shall also extend to all general and limited partners of Landlord. If and to the extent that such waiver or permission can be obtained only upon payment of an additional charge, then, except as provided in the following Sections (B) and (C), the party benefiting from the waiver or permission shall pay such charge upon demand, or shall be deemed to have agreed that the party obtaining the insurance coverage in question shall be free of any further obligations under the provisions hereof relating to such waiver or permission (including, without limitation, the provisions of Sections (B) and (C) hereinbelow).

(B) If Landlord is unable at any time to obtain one of the provisions referred to in Section (A) of this Article in any of its insurance policies, at Tenant's option, Landlord shall cause Tenant to be named in such policy or policies as one of the insureds (but with no right to receive any insurance proceeds), but if any additional premium shall be imposed for the inclusion of Tenant as such an insured, Tenant shall pay such additional premium upon demand or Landlord shall be excused from its obligations under this Section (B) with respect to the insurance policy or policies for which such additional premiums would be imposed. If Tenant is named as one of the insureds in any of Landlord's policies in accordance with the foregoing, Tenant hereby irrevocably appoints Landlord as its agent to receive any proceeds of any such policy or any other payment growing out of or connected with such policy and Tenant hereby irrevocably waives any right to receive any such proceeds or payments.

(C) If Tenant is unable at any time to obtain one of the provisions referred to in Section (A) of this Article in any of its insurance policies, Tenant shall cause Landlord to be named in such policy or policies as one of the insureds (but with no right to receive any insurance proceeds), but if any additional premium shall be imposed for the inclusion of Landlord as such an insured, Landlord shall pay such additional premium upon demand or Tenant shall be excused from its obligations under this Section (C) with respect to the insurance policy or policies for which such additional premiums would be imposed. If Landlord is named as one of the insureds in any of Tenant's policies in accordance with the foregoing, Landlord hereby irrevocably appoints Tenant as its agent to receive any proceeds of any such policy or any other payment growing out of or connected with such policy and Landlord hereby irrevocably waives any right to receive any such proceeds or payments.

(D) Each party agrees to look first to any insurance in its favor (including rent loss or business interruption, as the case may be) before making any claim against the other party for recovery for loss or damage resulting from fire or other casualty. Subject to Sections (A), (B) and (C) of this Article, but only insofar as may be permitted by the terms of the insurance policies carried by it, each party hereby releases the other with respect to any claim (including a claim for negligence) which it might otherwise have against the other party for loss, damage or destruction

29
substances or material, as defined by any present or future Law, including without limitation, the Comprehensive Environmental Response Compensation and Liability Act of 1980, as amended, the Hazardous Materials Transportation Act, as amended, the Resources Conservation and Recovery Act, as amended, Superfund Amendment and Reauthorization Act of 1986 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 Article, Landlord, in addition to all of its rights and remedies under this lease and pursuant to Law, may require Tenant to remove any such Hazardous Materials from the demised premises or the Building in the manner prescribed for such removal by all requirements of Law. The provisions of this Article shall survive the expiration or sooner termination of this lease.

(B) If any friable asbestos or other Hazardous Materials defined as such under then existing Law is discovered in the premises that is not the responsibility of Tenant as above provided and that is required by applicable Law to be removed or encapsulated in connection with proposed Alterations or otherwise, then, as Tenant's sole remedy, Landlord will at Landlord's expense and with reasonable promptness remove or encapsulate such friable asbestos or other Hazardous Materials in accordance with Law.

62. Waiver of Subrogation

(A) Anything in this lease to the contrary notwithstanding, Landlord and Tenant shall each endeavor to secure an appropriate clause in, or an endorsement upon, each fire or extended coverage or rent or business interruption insurance policy obtained by it and covering the Building, the demised premises or the personal property, fixtures and equipment located therein or thereon, pursuant to which the respective insurance companies waive subrogation or permit the insured, prior to any loss, to agree with a third party to waive any claim it might have against such third party. The waiver of subrogation or permission for waiver of any claim hereinbefore referred to shall extend to the agents of each party and its employees and, in the case of Tenant, shall also extend to all other persons and entities occupying or using the demised premises in accordance with the terms of this lease and, in the case of Landlord, shall also extend to all general and limited partners of Landlord. If and to the extent that such waiver or permission can be obtained only upon payment of an additional charge, then, except as provided in the following Sections (B) and (C), the party benefiting from the waiver or permission shall pay such charge upon demand, or shall be deemed to have agreed that the party obtaining the insurance coverage in question shall be free of any further obligations under the provisions hereof relating to such waiver or permission (including, without limitation, the provisions of Sections (B) and (C) hereinbelow).

(B) If Landlord is unable at any time to obtain one of the provisions referred to in Section (A) of this Article in any of its insurance policies, at Tenant's option, Landlord shall cause Tenant to be named in such policy or policies as one of the insureds (but with no right to receive any insurance proceeds), but if any additional premium shall be imposed for the inclusion of Tenant as such an insured, Tenant shall pay such additional premium upon demand or Landlord shall be excused from its obligations under this Section (B) with respect to the insurance policy or policies for which such additional premiums would be imposed. If Tenant is named as one of the insureds in any of Landlord's policies in accordance with the foregoing, Tenant hereby irrevocably appoints Landlord as its agent to receive any proceeds of any such policy or any other payment growing out of or connected with such policy and Tenant hereby irrevocably waives any right to receive any such proceeds or payments.

(C) If Tenant is unable at any time to obtain one of the provisions referred to in Section (A) of this Article in any of its insurance policies, Tenant shall cause Landlord to be named in such policy or policies as one of the insureds (but with no right to receive any insurance proceeds), but if any additional premium shall be imposed for the inclusion of Landlord as such an insured, Landlord shall pay such additional premium upon demand or Tenant shall be excused from its obligations under this Section (C) with respect to the insurance policy or policies for which such additional premiums would be imposed. If Landlord is named as one of the insureds in any of Tenant's policies in accordance with the foregoing, Landlord hereby irrevocably appoints Tenant as its agent to receive any proceeds of any such policy or any other payment growing out of or connected with such policy and Landlord hereby irrevocably waives any right to receive any such proceeds or payments.

(D) Each party agrees to look first to any insurance in its favor (including rent loss or business interruption, as the case may be) before making any claim against the other party for recovery for loss or damage resulting from fire or other casualty. Subject to Sections (A), (B) and (C) of this Article, but only insofar as may be permitted by the terms of the insurance policies carried by it, each party hereby releases the other with respect to any claim (including a claim for negligence) which it might otherwise have against the other party for loss, damage or destruction

with respect to its property by fire or other casualty (or for rent loss or business interruption) occurring during the Term, to the extent covered by the insurance that it maintains (or, if greater, that it was required to maintain by the terms of Article 52 hereof or elsewhere herein).

63. Cleaning

Annexed hereto as Exhibit E are the current cleaning specifications for the Building.

64. Casualty Damage

Anything in Article 9 to the contrary notwithstanding: (1) if an independent licensed architect or engineer chosen by Landlord estimates and so states that Landlord's portion of any restoration necessitated by damage or destruction to the demised premises by fire or other casualty (collectively "Casualty") cannot be substantially completed within nine (9) months after the occurrence of the Casualty (which estimate and statement Landlord will provide upon Tenant's request), Landlord shall so notify Tenant and Tenant may terminate this lease by notice sent to Landlord within thirty (30) days after receipt of Landlord's notice (time being of the essence); and (2) if Landlord's portion of any restoration necessitated by Casualty has not been substantially completed within nine (9) months (or such longer period as may have been estimated by the architect or engineer appointed by Landlord pursuant to clause (1), if any) after the occurrence of the applicable Casualty, then Tenant may terminate this lease by notice sent to Landlord within thirty (30) days after the expiration of such nine (9) month (or longer, if applicable) period (time being of the essence), but in no event may Tenant so terminate this lease after substantial completion of such restoration. In either such event, this lease shall terminate on the date such notice is sent. On or before such effective date, Tenant shall vacate and surrender possession of the demised premises in the condition required by this lease, Fixed Rent and other amounts payable under this lease shall be prorated as of such effective date and the parties shall have no further rights or obligations hereunder.

Notwithstanding the foregoing, the nine (9) month (or longer, if applicable) period referred to in clause (2) above shall be extended up to an additional three (3) month period to the extent such restoration is delayed due to adjustment of insurance claims or circumstances of the nature set forth in Article 27 or otherwise beyond Landlord's reasonable control.

65. Additional Indemnity Provisions

(A) In addition to Tenant's indemnity contained in Article 8, Tenant shall indemnify and save harmless Landlord against and from all liabilities, obligations, damages, penalties, claims, costs and expenses, including reasonable attorneys' fees, paid, suffered or incurred by Landlord by reason of any accident or other occurrence in or about the demised premises or that arise from the possession, use, occupancy, management, repair, maintenance or control of the demised premises, or any portion thereof, except to the extent caused by the negligence or willful misconduct of Landlord or its agents or employees. The last sentence of Article 8 shall apply to the foregoing indemnity.

(B) Wherever in this lease one party agrees to indemnify the other party, then such indemnity shall also run to the benefit of the indemnified party's partners, members or other equity-holders, the agents of the indemnified party, and the officers, directors and employees of the indemnified party, its partners, members or other equity-holders, and its agents.

66. Landlord's Exercise of Self-Help

Any reservation of a right by Landlord to enter upon the demised premises and to make or perform any repairs, alterations, or other work in, to, or about the demised premises that, in the first instance, is Tenant's obligation pursuant to this lease, shall not be deemed to (a) impose any obligation on Landlord to do so; (b) render Landlord liable to Tenant or to any third party for Landlord's failure to do so; or (c) relieve Tenant from any obligation to indemnify Landlord as otherwise provided in this lease.

67. Security and Anti-Terrorism Costs and Expenses

(A) The parties acknowledge that, by reason of the events of September 11, 2001 and possible subsequent events of a like nature, Landlord presently is incurring, and hereafter may incur, costs and expenses (including capital costs and expenses) relating to providing security for the Building and obtaining so-called "terrorism" insurance and bio-terrorism insurance (including mold and spore and fungus coverage) and such other forms of insurance now or hereafter existing that are intended to cover losses resulting from the activities of terrorists or other hostile groups, in each case to the extent commonly required by institutional lenders on property similar to the Building in midtown Manhattan or otherwise maintained by prudent owners of such property

31

(collectively, "Security Expenses"). Tenant shall pay Landlord Tenant's Proportionate Share of the Security Expenses incurred during the Term upon and subject to the terms and conditions hereinafter set forth. To the extent that any Security Expense constitutes a capital improvement, such Security Expense shall be amortized on a straight line basis (including interest at the rate of two (2%) percent per annum in excess of the "prime rate" or "base rate" of Citibank, N.A. at the time such expenditure is made) over a ten (10) year period or such shorter period as may be its useful life.

(B) From time to time after the end of each calendar year all or any part of which falls within the Term, Landlord shall forward Tenant an itemized statement, in reasonable detail and prepared by Landlord's accountants ("Security Statement"), of the Security Expenses for the prior calendar year and a computation of the amount payable by Tenant pursuant to this Article for such year.

(C) With each installment of Fixed Rent payable for any calendar year (or part thereof) during the Term, Tenant shall pay Landlord, on account, the monthly sum of one-twelfth (1/12th) of the amount reasonably estimated by Landlord to be payable pursuant to this Article for the then current year.

(D) Once Landlord forwards the applicable Security Statement for the preceding year, Landlord and/or Tenant, as the case may be, promptly shall make appropriate payment to the other (without interest) of any amount overpaid by Tenant or owing to Landlord for such year based on the amount due pursuant to such Security Statement and amounts theretofore paid by Tenant for such preceding year.

(E) The parties' obligation to make any payment pursuant to this Article shall survive the Expiration Date or any sooner termination of this lease and shall be appropriately prorated for any year which is only partially within the Term.

(F) Each Security Statement given by Landlord pursuant to Section (B) shall be binding upon Tenant unless, within one (1) year after its receipt of such Security Statement, Tenant notifies Landlord of its disagreement therewith, specifying the portion thereof with which Tenant disagrees. Tenant shall have the right, upon reasonable notice, to audit Landlord's records regarding Security Expenses, but not more frequently than once a year and only during or within six (6) months after the period in which Tenant is entitled to send a notice of disagreement. Tenant covenants that (i) it will hold the results of any investigation into Landlord's records in the strictest confidence (provided, however, that Tenant may discuss the results of the audit with its attorneys, accountants and other consultants and use the information obtained in the audit to the extent required in any legal or arbitration proceedings related thereto or as may be required by Law); (ii) it will cause any consultants retained by it to make a similar covenant for the benefit of Landlord; and (iii) the compensation payable to no party retained by it in connection with such an audit shall depend or be contingent, in whole or in part, on the results of any such audit or the resolution of any dispute with Landlord regarding Security Expenses. Pending resolution of such dispute, Tenant shall, without prejudice to its rights, pay all amounts determined by Landlord to be due, subject to prompt refund by Landlord (without interest) upon any contrary determination.

68. Access to the Demised Premises

Subject to Landlord's security regulations and circumstances beyond Landlord's reasonable control, Tenant shall have access to the demised premises twenty-four (24) hours per day, three hundred sixty-five (365) days per year.

69. Landlord's Access, Etc.

(A) Landlord's right to enter the demised premises and its access thereto to perform work and make repairs (except in the event of an emergency, in which event such right and access shall be reasonable given the situation) and to erect and maintain pipes and conduits therein, and to stop Building services (including, without limitation, pursuant to Articles 3, 6, 13 and 29 hereof), shall be subject to the following conditions:

(1) Any pipes or conduits so installed shall be concealed under floors, behind walls, in the ceiling or in closets provided the same 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.

(2) Landlord shall give Tenant reasonable advance notice of proposed entry or access taking into account Landlord's intentions and their effect on Tenant's installation and business, and will permit Tenant to have a representative present on all such occasions if Tenant wishes to do so. Except in the event of an emergency, Landlord shall not enter or disturb any areas

32

therefore designated by Tenant in writing as "secure areas" unless accompanied by a representative of Tenant, which representative shall be reasonably made available.

(3) Landlord shall perform all work, make all repairs and install all pipes and conduits diligently, in a workmanlike manner and in a manner designed to minimize interference with Tenant's normal business operations (although Landlord shall not thereby be required to incur overtime or other additional expense to do so unless either (i) Tenant first agrees in writing to pay the incremental cost thereof, or (ii) performance of such work during regular business hours would materially interfere with Tenant's conduct of its normal business within the demised premises, in which case Landlord shall perform such work other than during business hours at Landlord's expense, which may constitute an Operating Expense).

(4) Upon the completion of such work, repairs and installations, there shall be no reduction (except to a *de minimis* extent) in the usable area of the demised premises and the affected portions of the demised premises shall have been restored to substantially their condition immediately prior to the performance of such work, repairs or installations.

(B) Landlord's right to change the arrangement and/or location of public entrances, passageways, doors, doorways, corridors, elevators, toilets, staircases or other public parts of the Building shall be exercised so as not to reduce (except to a *de minimis* extent) the usable area of the demised premises or materially adversely affect Tenant's access thereto or materially alter the character of the Building or public areas appurtenant thereto, except as may be necessary to comply with Laws or to provide security.

(C) Whenever feasible, Landlord shall give Tenant reasonable notice prior to making any repairs or changes, or stopping any services, that would materially adversely affect Tenant's use or occupancy of the premises. Landlord shall exercise due diligence to eliminate the cause of stoppage or repetitive failure of a system or service and to effect restoration of service and shall give Tenant reasonable notice, whenever possible, of the commencement and anticipated duration of such stoppage. Anything in this lease to the contrary notwithstanding, if, as a result of Landlord's failure to provide a service, perform a repair or comply with any Law, in each case if such service, repair or compliance is Landlord's obligation under this lease (except to the extent Landlord's such failure was the result of force majeure events of the nature set forth in Article 27), the entire demised premises or any portion thereof becomes inaccessible or untenable for Tenant's operation of its business for a period of ten (10) consecutive business days after notice thereof by Tenant to Landlord specifying such failure by Landlord, then, provided Tenant shall not have used the affected portion of the demised premises for the conduct of its ordinary business during such period and thereafter continues not to do so, the Fixed Rent and additional rent shall abate on a pro rata basis with respect to the affected portion commencing on the eleventh (11th) business day after the giving of the aforesaid notice until the date on which the affected portion of the demised premises becomes accessible and usable for Tenant's operations, regardless of any delay by Tenant in resuming such operations.

70. Letter of Credit

Supplementing Article 34, Tenant shall, at the execution of this lease and throughout the Term, deliver and maintain as the Security Deposit an irrevocable letter of credit (the "Letter of Credit") in the amount of the Security Deposit issued by a New York City commercial bank acceptable to Landlord in its sole discretion, and in the form of the letter of credit annexed hereto as Exhibit F, to be held by Landlord as the Security Deposit in accordance with Article 34 and this Article. The Letter of Credit shall (i) initially expire not less than one (1) year after the Commencement Date or the date of issuance if delivered to Landlord thereafter, (ii) provide for automatic renewals for periods of not less than one (1) year, (iii) have a final expiration date not less than three (3) months after the Expiration Date, and (iv) be presentable and payable in New York City. In the event of a default by Tenant in the performance of any of the terms, provisions and conditions of this lease that is not cured within any applicable notice and/or cure period, or in the event of an occurrence set forth in Article 16, or if Tenant remains in possession of the demised premises or any part thereof after the expiration or earlier termination of the Term, Landlord shall be permitted to draw down any portion or the entire amount of the Letter of Credit and apply the proceeds or any part thereof in accordance with Article 34 of this lease and retain the balance for the Security Deposit. Landlord agrees to give an accounting to Tenant regarding the application of any such proceeds. Landlord shall also have the right to draw down any portion or the entire amount of the Letter of Credit and retain the proceeds for the Security Deposit if Landlord receives notice that the date of expiry of the Letter of Credit will not be extended by the issuing bank, or if the Letter of Credit otherwise is scheduled to expire prior to the date required under clause (iii) above, and if Tenant does not replace the expiring Letter of Credit with another Letter of Credit

complying with this Article not later than thirty (30) days prior to the expiration of the current Letter of Credit. If Landlord shall have drawn against the Letter of Credit and applied all or any portion thereof, or if Landlord shall have applied any portion of any cash Security Deposit, then Tenant shall deposit with Landlord, upon demand, a sufficient amount of cash to bring the balance of the monies held by Landlord to the amount of the Security Deposit. In addition, at any time that Landlord is holding cash as the Security Deposit, Landlord may demand by notice to Tenant that Tenant provide a Letter of Credit in the total amount of the required Security Deposit (upon receipt of which Landlord will deliver the cash security to Tenant), and if Tenant fails to provide such Letter of Credit within ten (10) business days after such demand is given, Landlord may itself arrange for the issuance thereof, using the cash security it is then holding, and Tenant shall within fifteen (15) days after demand reimburse Landlord, as additional rent, for the amount by which the cost thereof, including fees and other reasonable costs of issuance, exceeds the cash security being held by Landlord. Tenant's failure to comply with the provisions of this Article will entitle Landlord to exercise all the same remedies as are available in the event of a default in the payment of Fixed Rent.

71. USA Patriot Act

(A) Certification. Tenant hereby certifies that:

(1) It is not acting, directly or indirectly, for or on behalf of any person, group, entity or nation named by any Executive Order or the United States Treasury Department as a terrorist, "Specially Designated National and Blocked Person" or other banned or blocked person, entity, nation or transaction pursuant to any law, order, rule or regulation that is enforced or administered by the Office of Foreign Assets Control; and

(2) It is not engaged in this transaction, directly or indirectly on behalf of, or instigating or facilitating this transaction, directly or indirectly on behalf of, any such person, group, entity, or nation.

(B) Indemnification. Tenant hereby agrees to defend, indemnify, and hold harmless Landlord from and against any and all loss, damage, liability, cost and expense of any nature (including reasonable attorney's fees and costs) arising from or related to any breach of the foregoing certification.

(C) Assignment and/or Subletting. If Tenant assigns this lease, the assignee under such assignment shall be required to expressly provide any certification reasonably required by Landlord which relates to the USA Patriot Act. Any approved sublease of all or any portion of the demised premises shall require the sublessee to provide any certification reasonably required by Landlord which relates to the USA Patriot Act.

72. Execution and Delivery

Landlord's preparation and submission of this lease to Tenant shall not constitute Landlord's offer to execute and exchange the same with Tenant. This lease shall not be binding in any respect upon Landlord until a counterpart hereof is executed by Landlord and delivered to Tenant. Tenant acknowledges and agrees that Landlord does not intend to execute this lease unless and until a lease modification agreement terminating the lease of the current tenant of the demised premises and all accompanying documentation (collectively, "IP Documentation") is unconditionally executed and exchanged and all necessary consents thereto and other conditions precedent to the effectiveness of this lease and the IP Documentation have been satisfied or waived. Tenant, therefore, agrees that it will have no right to withdraw the offer represented by its execution of this lease and the delivery of the Letter of Credit until September 14, 2005 (or, in any event, after this lease is executed by Landlord and delivered to Tenant's attorneys). If Landlord has not delivered an executed counterpart of this lease to Tenant's attorneys by September 14, 2005, then, at any time thereafter prior to Landlord's delivery of an executed counterpart of this lease, Tenant shall have the right to withdraw its execution of this lease upon notice to Landlord, in which event this lease shall be void and of no effect and neither party shall have any further rights or obligations pursuant hereto (except pursuant to Article 46 hereof).

EXHIBIT A

34

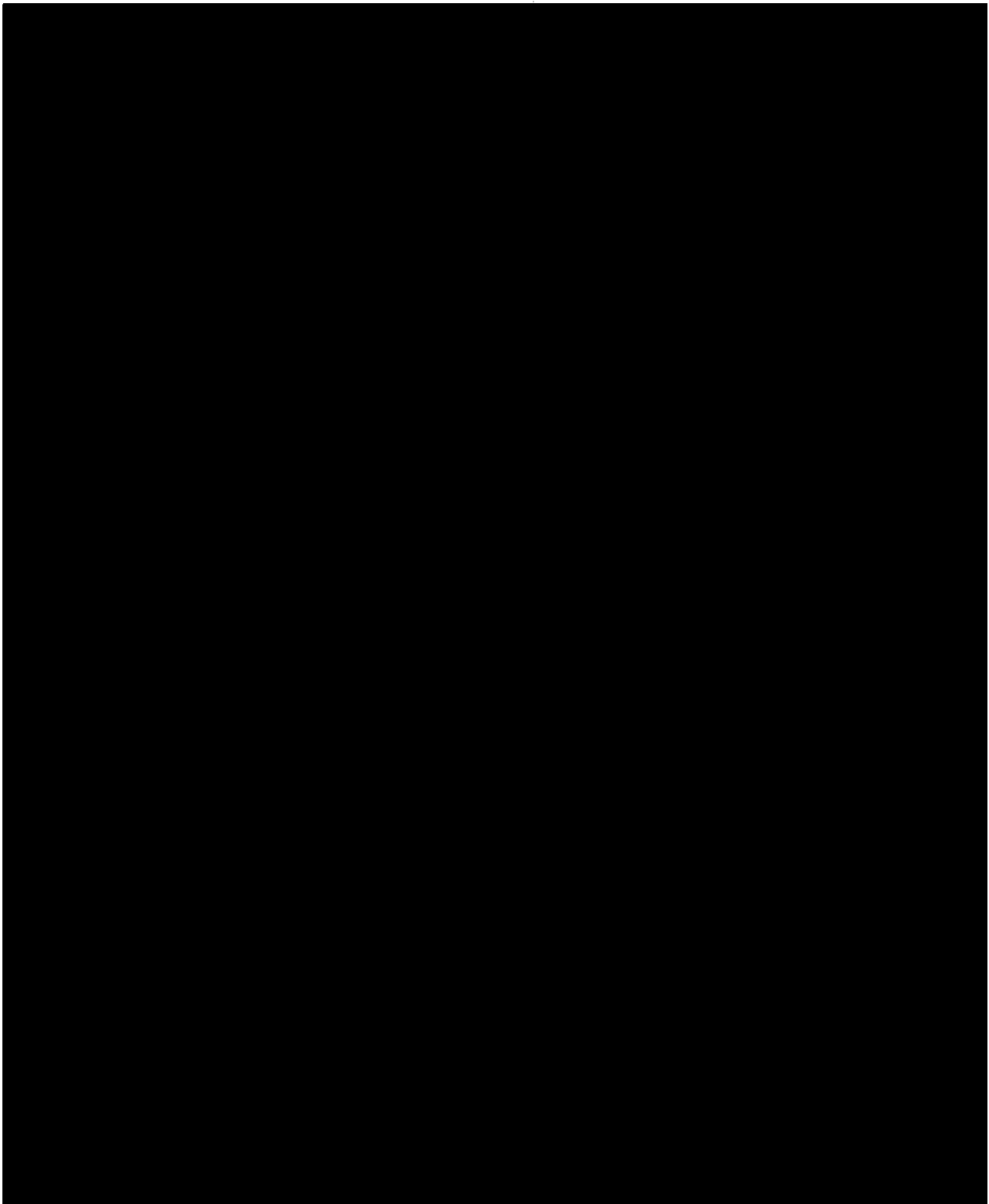


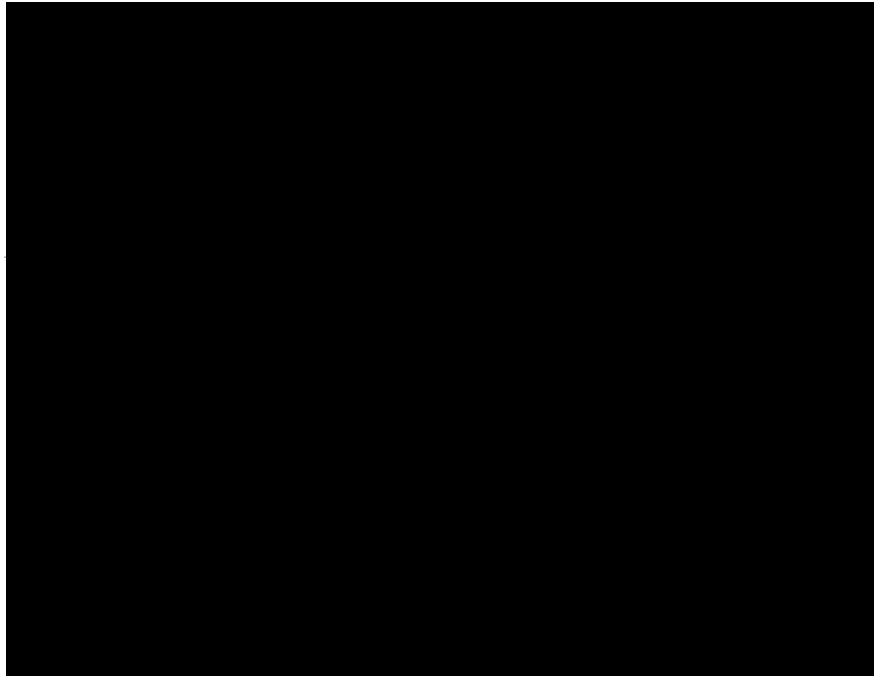
EXHIBIT B

35

BUILDING APPROVED CONTRACTORS
600 MADISON AVENUE
ONE DAG HAMMARSKJOLD PLAZA
1700 BROADWAY

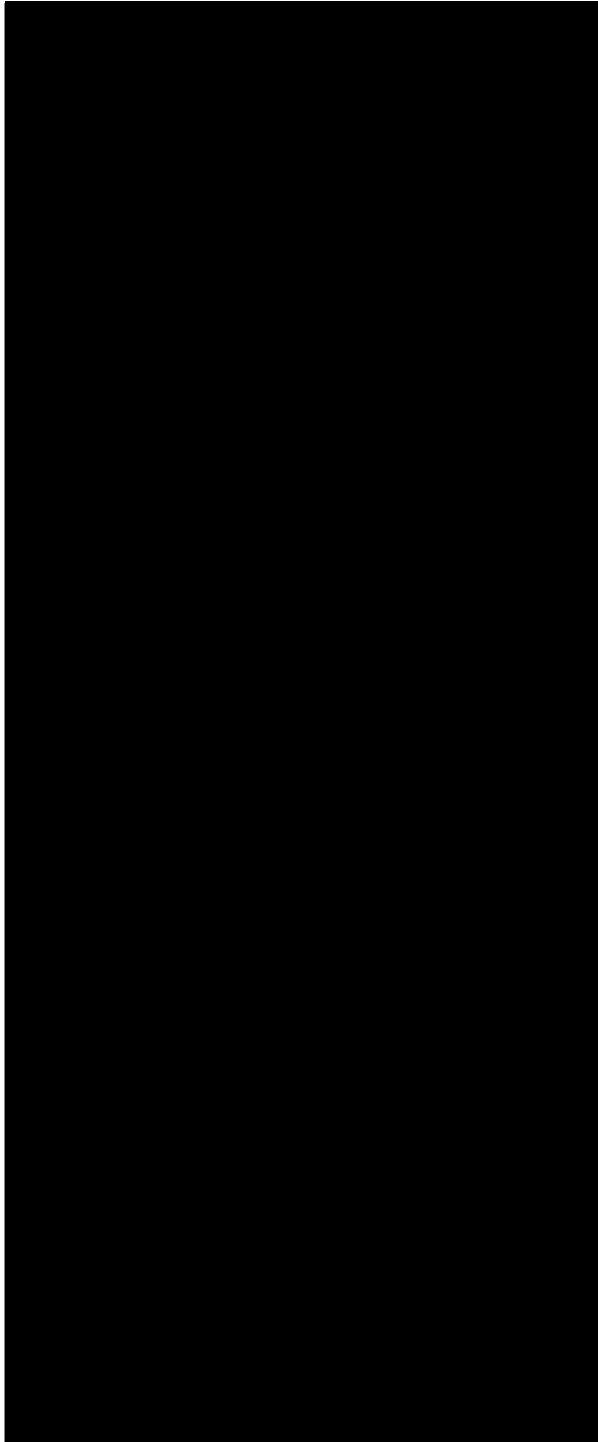
UPDATED: 3-10-05

GENERAL CONTRACTORS

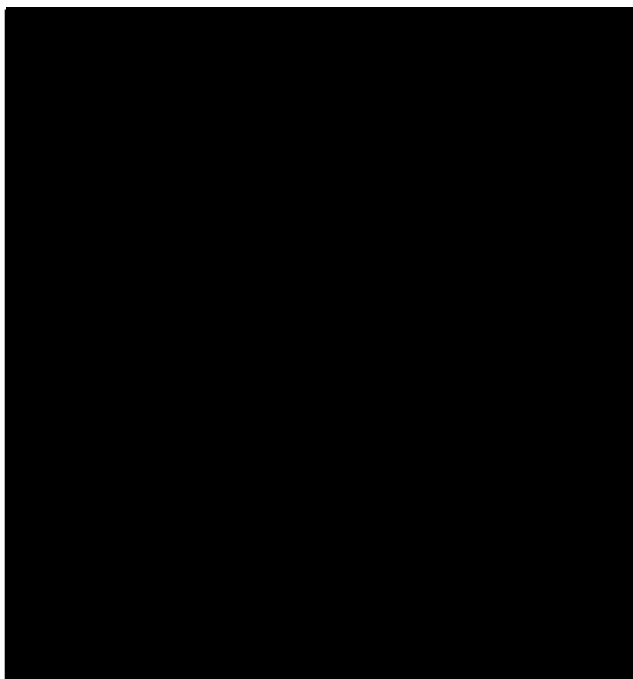


APPROVED SUBCONTRACTORS

36



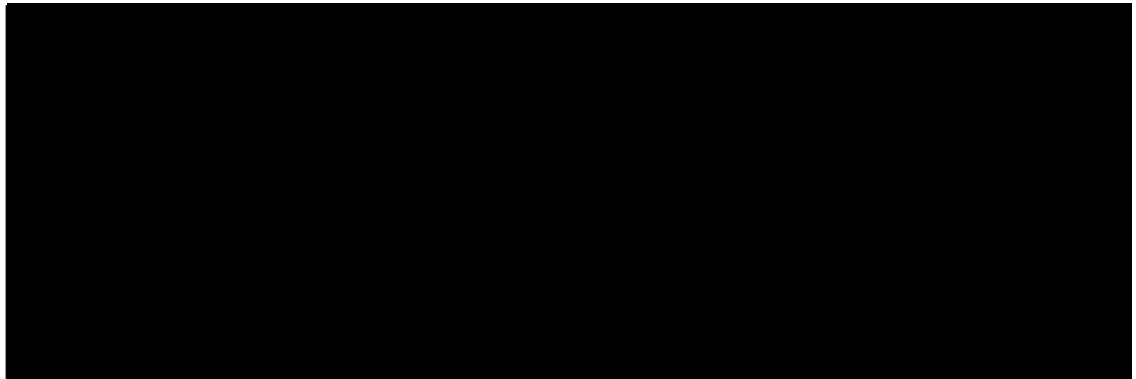
27



FIRE ALARM SYSTEM CONTRACTOR (One Day)



DEPARTMENT OF BUILDINGS FILING EXPEDITER/CONSULTANT



BUILDINGS**CERTIFICATE OF OCCUPANCY****PERMISSIBLE USE AND OCCUPANCY**

STORY	LIVE LOAD LBS. PER SQ. FT.	MAXIMUM NO. OF PERSONS PERMITTED	ZONING DWELLING OR HOOMING UNITS	BUILDING CODE HABITABLE ROOMS	ZONING USE GROUP	BUILDING CODE OCCUPANCY GROUP	DESCRIPTION OF USE
GARAGE ENTRANCE	75, 300						THREE (3) LOADING BERTHS, ATTENDED ACCESSORY GARAGE FOURTEEN (14) CARS RESERVOIR PARKING FOR TEN (10) CARS, GARAGE OFFICE, MANLIFT ROOM
1ST FLOOR	100 300	206 11			6 6	E-4 D-2	PLAZA, ARCADE, LOBBY, STORES, CONCESSION, HAT STORAGE, FAN ROOM EATING & DRINKING ESTABLISHMENT KITCHEN (ACCESSORY)
2ND-10TH FLOORS INCL..	50 EA.	189 EA.					OFFICES
11TH FLOOR	50, 300	2					A.C. FAN ROOM, ENGINEER'S OFFICE, ELEVATOR MACHINE ROOM
12TH-28TH FLOORS INCL.	50 EA	133 EA.					OFFICES

OPEN SPACE USES

(CONTINUED)

BUILDINGS

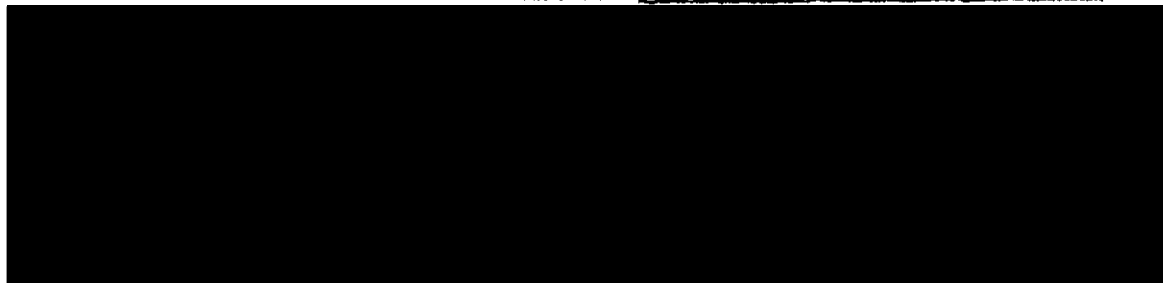
CERTIFICATE OF OCCUPANCY

PERMISSIBLE USE AND OCCUPANCY

STORY	LIVE LOAD LBS. PER SQ. FT.	MAXIMUM NO. OF PERSONS PERMITTED	ZONING DWELLING OR ROOMING UNITS	BUILDING CODE HABITABLE ROOMS	ZONING USE GROUP	BUILDING CODE OCCUPANCY GROUP	DESCRIPTION OF USE
3RD SUB- CELLAR	Q.G.						ATTENDED ACCESSORY GARAGE FIFTY-EIGHT (58) CARS, ELEVATOR MACHINE ROOM, MANLIFT ROOM
2ND SUB- CELLAR	75	0					ATTENDED ACCESSORY GARAGE FIFTY-TWO (52) CARS, ELECTRICAL SWITCHBOARD ROOM, MANLIFT ROOM
1ST SUB- CELLAR	50, 75	70					ATTENDED ACCESSORY GARAGE FIFTY-SEVEN (57) CARS, MANLIFT ROOM, MECHANICAL EQUIPMENT ROOM, TELEPHONE EQUIPMENT ROOM, OFFICES, STORAGE
CELLAR	50, 75 300						ATTENDED ACCESSORY GARAGE THIRTY-SIX (36) CARS
		206, 60					STORES, OFFICES, LIFT ROOM, WATER METER ROOM, MAIL ROOM, ELEVATOR MACHINE ROOM MEN & WOMEN LOCKER ROOM & TOILETS, NETWORK PROTECTORS, EATING AND DRINKING ESTABLISHMENT
		30			6	P-4	

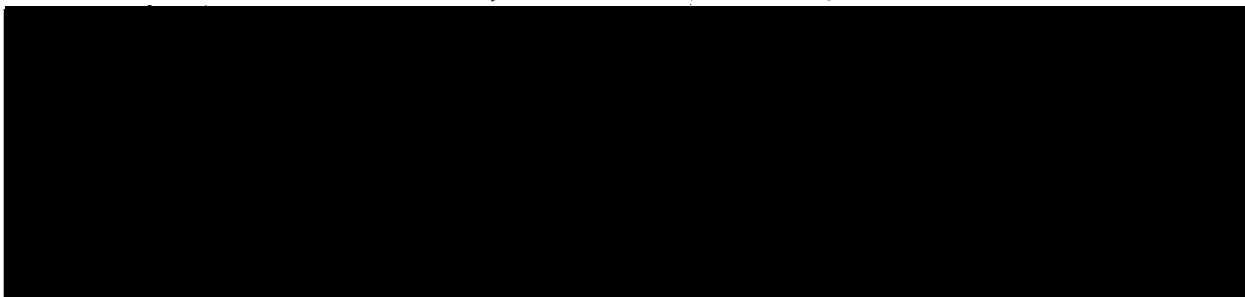
BUILDINGS
CERTIFICATE OF OCCUPANCY

Job Number ALT 103139373


PERMISSIBLE USE AND OCCUPANCY

STORY	LIVE LOAD LBS. PER SQ. FT.	MAXIMUM NO. OF PERSONS PERMITTED	ZONING DWELLING OR ROOMING UNITS	BUILDING CODE HABITABLE ROOMS	ZONING USE GROUP	BUILDING CODE OCCUPANCY GROUP	DESCRIPTION OF USE
30TH FLOOR	150	0					A.C. FAN ROOM, ELEVATOR MACHINE ROOM
31ST-46TH FLOORS INCL.	50 EA.	133 EA.					OFFICES
MAIN ROOF & BULKHEAD	60, 150	0					A.C. FAN ROOM, ELEVATOR MACHINE ROOM, COOLING TOWER, HOUSE TANK AND ROOF

THIS CERTIFICATE OF OCCUPANCY MUST BE POSTED
WITHIN THE BUILDING IN ACCORDANCE WITH THE RULES
OF THE DEPARTMENT REGULATED BY THE STATE OF NEW YORK.



THAT THE ZONING LOT ON WHICH THE PREMISES IS LOCATED IS BOUNDED AS FOLLOWS:

BEGINNING AT A POINT ON THE	WEST	side of	2ND AVENUE
distance	WEST	feet from the corner formed by the intersection of	
47TH STREET		and	2ND AVENUE
running thence	NORTH 200'	feet; thence	WEST 126'
thence	SOUTH 100'	feet; thence	WEST 235'
thence	SOUTH 14'	feet; thence	EAST 3'
thence	SOUTH 84'	feet; thence	EAST 375'
thence		feet; thence	
To the point or place of beginning			
N.B. or A.R. No.	ALT 103139373	Date of completion	1993/93
N.B. or A.R. No.		County of	CLASS 1
Building occupancy group classification	E	Height	Stories 46 Feet 641

THE FOLLOWING FIRE DETECTION AND EXTINGUISHING SYSTEMS ARE REQUIRED AND WERE INSTALLED IN COMPLIANCE WITH APPLICABLE LAWS.

	YES	NO		YES	NO
STANDPIPE SYSTEM	☐	☐	AUTOMATIC SPRINKLER SYSTEM	☐	☐
YARD HYDRANT SYSTEM	☐	☐			
STANDPIPE FIRE TELEPHONE AND SIGNALING SYSTEM	☐	☐			
SMOKE DETECTOR	☐	☐			
FIRE ALARM AND SIGNAL SYSTEM	☐	☐			

STORM DRAINAGE DISCHARGES INTO:

A) STORM SEWER ☐ B) COMBINED SEWER ☐ C) PRIVATE SEWAGE DISPOSAL SYSTEM ☐

SANITARY DRAINAGE DISCHARGES INTO:

A) SANITARY SEWER ☐ B) COMBINED SEWER ☐ C) PRIVATE SEWAGE DISPOSAL SYSTEM ☐

LIMITATIONS OR RESTRICTIONS:

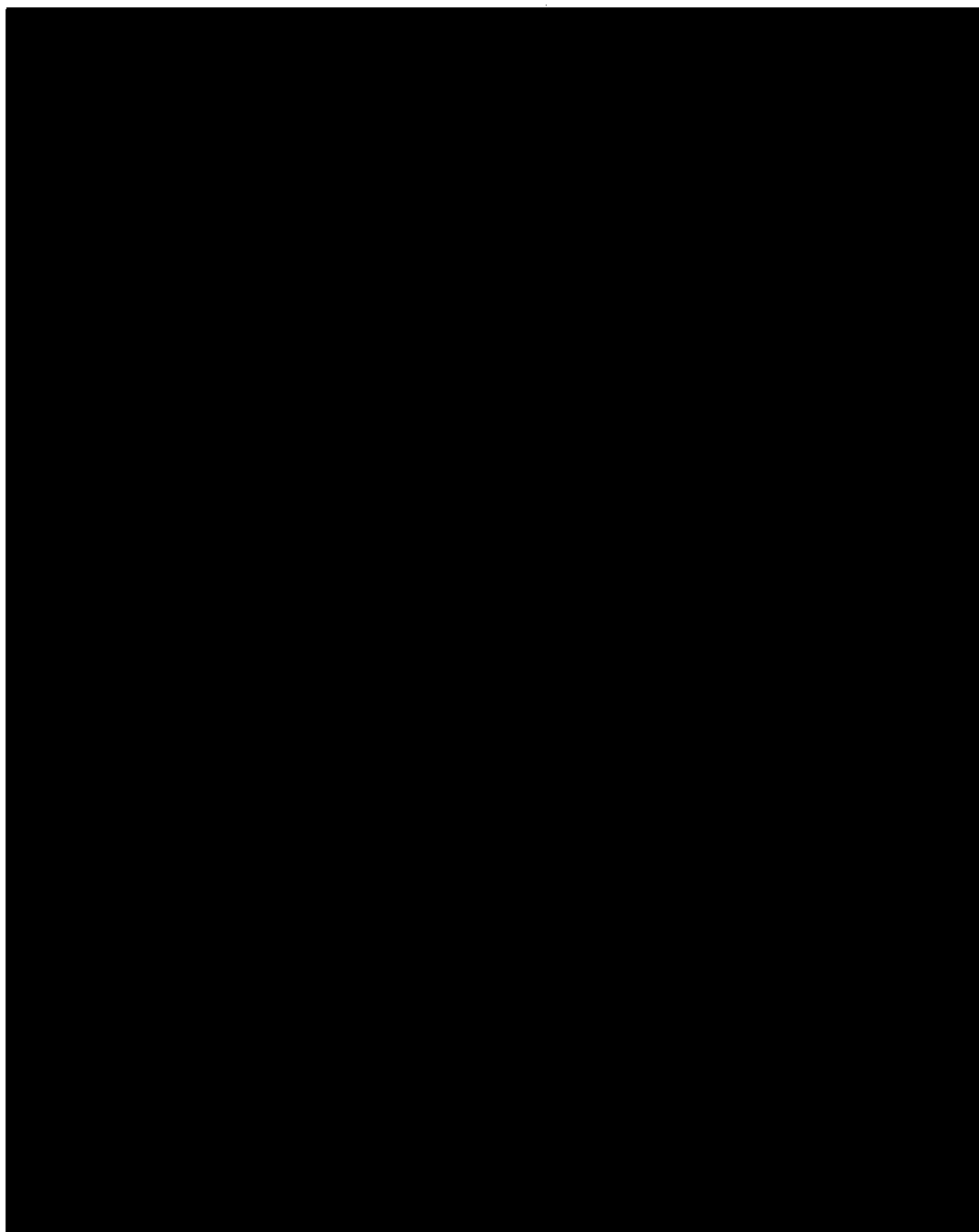
BOARD OF STANDARDS AND APPEALS CAL. NO.

CITY PLANNING COMMISSION CAL. NO.

OTHERS:

EXHIBIT D

43



44

EXHIBIT D

TOWER PLAZA ASSOCIATES
BUILDING STANDARDS WORK LETTER SCOPE-TENANT INSTALLATION
885 SECOND AVENUE

1. Drywall/Partitions
 - 1.1 Demising walls to be as required by code.
 - 1.2 Typical interior partitions to be 2-1/2" studs, 5/8" gypsum board each side, taped, spackled and painted. Gypsum board to 6" above finished ceiling.
 - 1.3 Sound insulated partitions, slab to slab, for conference room and corner offices. 2 1/2" studs, 5/8" gypsum board each side to slab with 2 1/2" batt insulation between studs.
 - 1.4 Offices to have side lights adjacent to office entry door.
2. Doors and Hardware
 - 2.1 Perimeter office doors to be solid wood cherry veneer door over Hollow Metal K.D. Door frame. (3'-0" x 8'-0" x 1-3/4").
 - 2.2 Main entry double doors @ 3'0" x 7'0" ea. Fire rated wood veneer.
 - 2.3 Door hardware to be cylindrical lever handle. "Schlage" D series, Athens handle, Satin Chrome Finish (US28D).
Main entry door(s) hardware to be "Schlage" Mortise L series, 9453P, Satin Brass finish (US4).
 - 2.4 Passage latchesets for interior doors.
 - 2.5 Office locksets for corner offices.
 - 2.6 Fire-rated doors and frames at rated drywall.
 - 2.7 All doors to get full mortise ball bearing butt hinges with floor mounted doorstop and rubber door silencers.
 - 2.8 2'-0" x 8'-0" glass sidelight adjacent to office door.
 - 2.9 Closet/Utility doors to be painted hollow metal over Hollow Metal K.D. frame (3' x 8' x 1-3/4")
3. Ceilings
 - 3.1 Ceiling throughout to be 2'x2' accessible system, Armstrong "Trimline" with "Armstrong" Ultima series no. 912 Beveled tegular lay-in ceiling tiles.
Ceiling to be installed as per codes and requirements.
4. Electrical
 - 4.1 All lighting to be 2'x4' or 2'x2' fluorescent light fixtures, "Lightolier" - After recessed direct/indirect (or similar). (Allow one 2'x4' fixture per 80 U.S.F.).
 - 4.2 Light switches and receptacles to be "Leviton" Decora type one switch per office, all other switches to be ganged together.
 - 4.3 Electrical receptacles to be "Leviton" Decora type, 110v wall mounted at 15" A.F.F. at each desk location and dispersed throughout space (one per 80 r.s.f.).
 - a. One (1) quad, one (1) duplex and one (1) data per interior office.
 - b. One (1) quad, and one (1) data per workstation.
 - 4.4 Provide (2) dedicated circuits outlets. (20 AMPS at location T.B.D.)
 - 4.5 Tel. / Data outlet to be 3/4" diameter conduit stub-up to be above ceiling.
5. Flooring
 - 5.1 All gypsum board partitions to get continuous 4" high vinyl base.
 - 5.2 Pantry, storage room & misc. rooms to get 1'x1' building standard vinyl composition tiles.

45

EXHIBIT D

5.3 Carpet to be direct glue down installation.

6. Wall Finishes

- 6.1 All walls & columns to have two coats of egg shell latex paint over primer.
- 6.2 All hollow metals to be painted semi-gloss finish.
- 6.3 All convactor enclosures to be painted semi-gloss finish.

7. Architectural Woodwork

- 7.1 Chrome hanging rod and birch veneer hat shelf at coat closet.
- 7.2 Plastic laminate counter at copy room.
- 7.3 Plastic laminate counter at pantry (10LF max.) where applicable.

8. HVAC

- 8.1 Base Building air-cooled A/C units with standard low pressure duct distribution system. 2' x 2' diffusers for supply and plenum return air.
- 8.2 A/C control.
- 8.3 Air balancing.

9. Fire Alarm

- 9.1 Exit light as required by code.
- 9.2 Strobe/speaker combination devices as required by code.
- 9.3 Pull stations, fire warden station, elevator call button to be at ADA required height as required by code.

10. Plumbing

- 10.1 Where applicable- at pantry stainless steel, over counter mounted sink, with building standard faucet and building standard refrigerator.

11. Miscellaneous

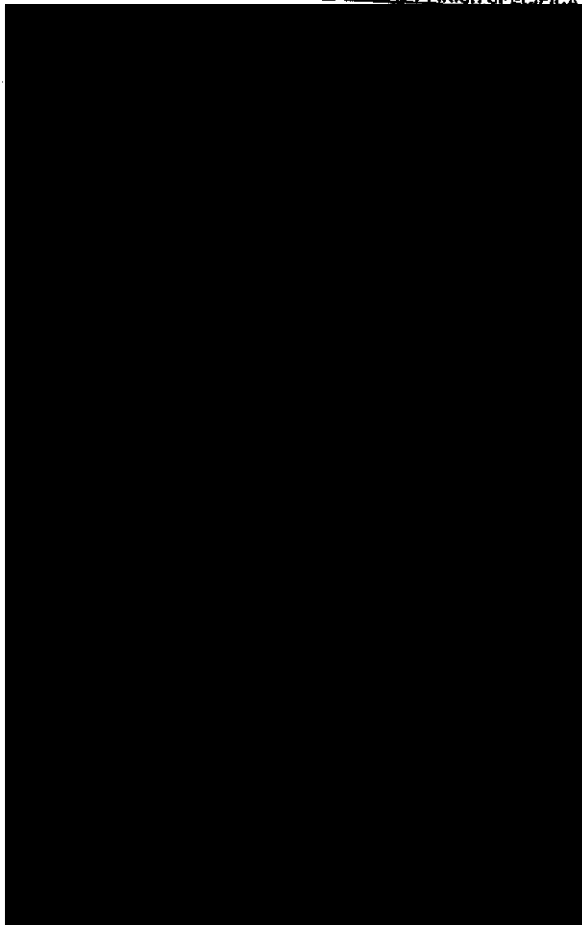
- 11.1 Window Treatment - Building standard
- 11.2 Build-out to feature one (1) private, two (2) fixture bathroom.

Note: See building Standard Finish Specification for additional notes and specs.

46

EXHIBIT D

TOWER PLAZA ASSOCIATES
PRE-BUILT STANDARDS
BUILDING STANDARDS FINISH SPECIFICATIONS



47

EXHIBIT D



Cleaning Specifications

**One Dag Hammarskjold Plaza
New York, New York**

A. General Cleaning - Nightly

- 1) Sweep all flooring using approved dust-down preparations.
- 2) Vacuum or carpet sweep all carpeted areas and runs as required, moving light furniture other than desks, file cabinets, etc.
- 3) Sweep (or vacuum clean or sweep, if carpeted) all private stairways, wash as necessary.
- 4) Empty, clean and damp dust, all wastepaper baskets, ash trays, receptacles, etc.
- 5) Clean all cigarette urns and replace sand or water as necessary.
- 6) Bag wastepaper and waste materials customary to normal conduct of executive and general offices.
- 7) Dust and wipe clean all furniture, fixtures, telephones, window sills and desk equipment.
- 8) Dust all chair rails, trim, louvers, pictures, charts, etc. within reach.
- 9) Dust all baseboards.
- 10) Wash clean all water fountains and coolers.
- 11) Keep locker and slop sink rooms in clean and orderly condition.
- 12) Dust all vinyl, plastic or leather covered chairs. Wipe clean as needed.
- 13) Close all exterior window drapes and blinds for uniformity. Report all inoperative cords, pulls, etc.
- 14) Remove all fingerprints, scuff marks and chewing gum wherever found.

B) Lavatories - Nightly

- 1) Sweep and wash all flooring with approved germicidal detergent solution.
- 2) Wash and polish all mirrors, powder shelves, bright work, enameled surfaces, etc., including, but not limited to, flushometers, piping and toilet seat hinges.
- 3) Wash and wipe dry both sides of all toilet seats with an approved germicidal solution.
- 4) Wipe clean all toilet tissue, soap, towel and sanitary napkin dispensers and disposal units.
- 5) Wash all basins, bowls and urinals and disinfect.
- 6) Dust all partitions, tile walls, enamel surfaces dispensers and receptacles.
- 7) Empty and clean paper towel and sanitary napkin disposal receptacles.
- 8) Remove wastepaper and refuse.
- 9) Fill toilet tissue holders and sanitary napkin dispensers.

C) Public Lavatories - Periodic Cleaning

- 1) Machine scrub flooring once each week.
- 2) Wash all partitions, tile walls and enamel surfaces not less than once each month.
- 3) High dust once each month.

D) Office Areas - High Dusting

- 1) High dusting shall be done once every two months, and includes the following:
 - a) Dust pictures, frames, blinds, charts, graphs and similar wall hangings not reached in nightly cleaning.
 - b) Dust vertical surfaces such as partitions, ventilating louvers, etc., not reached in nightly cleaning.
 - c) Dust exterior of lighting fixtures.

d) Dust overhead pipes, sprinklers, etc.

50

e) Dust Venetian blinds.

f) Dust window frames.

E) Window, Glass & Exterior Cleaning

- 1) Clean all windows (including lobby side of store windows), inside, including interior sills, frames and outside not less than four (4) times a year at regular intervals (subject to delays occasioned by inclement weather), wipe drip marks from exterior aluminum after cleaning windows.

F) Schedule of Cleaning

- 1) All of the nightly cleaning services listed shall be performed five (5) days each week, Monday through Friday, other than on union holidays.

EXHIBIT F

51

[Name and Address
of Landlord]

Re: Irrevocable Clean Letter of Credit

Gentlemen:

By order of our client, _____, we hereby open our clean irrevocable Letter of Credit No. _____ in your favor for an amount not to exceed in the aggregate \$ _____ US Dollars effective immediately.

Funds under this credit are available to you against your sight draft drawn on us mentioning thereon our Credit No. ____.

This Letter of Credit shall expire one year from the date hereof; provided, however, that it is a condition of this Letter of Credit that it shall be deemed automatically extended, from time to time, without amendment, for one year from the expiry date hereof and from each and every future expiry date, unless at least sixty (60) days prior to any expiry date we shall notify you by registered mail that we elect not to consider this Letter of Credit renewed for any such additional period.

This Letter of Credit is transferable and may be transferred one or more times. However, no transfer shall be effective unless advice of such transfer is received by us in the form attached signed by you.

We hereby agree with you that all drafts drawn or negotiated in compliance with the terms of this Letter of Credit will be duly and promptly honored upon presentment and delivery of your draft to our office at _____ if negotiated on or prior to the expiry date as the same may from time to time be extended.

Except as otherwise specified herein, this Letter of Credit is subject to the International Standby Practices (1998), International Chamber of Commerce Publication No. 590.

Very truly yours,

(Name of Bank)

By: _____

EXHIBIT F-1

52/52

Re: Credit

Issued by

Gentlemen:

For value received, the undersigned beneficiary irrevocably transfers to:

(Name of Second Beneficiary)

(Address)

all rights of the undersigned beneficiary to draw under the above Letter of Credit in its entirety.

By this transfer, all rights of the undersigned beneficiary in such letter of Credit are transferred to the second beneficiary and the second beneficiary shall have the sole rights as beneficiary thereof, including sole rights relating to any amendments whether increases or extensions or other amendments and whether now existing or hereafter made. All amendments are to be advised direct to the second beneficiary without necessity of any consent of or notice of the undersigned beneficiary.

The advice of such Letter of Credit is returned herewith, and we ask you to endorse the assignment on the reverse thereof and forward it directly to the second beneficiary with your customary notice of transfer.

Enclosed is remittance of \$100.00 in payment of your transfer commission and in addition thereto we agree to pay you on demand any expenses that may be incurred by you in connection with this transfer.

Yours very truly,

SIGNATURE AUTHENTICATED

(Bank)

Signature of Beneficiary

(Authorized Signature)

REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

D I R A S A D

TRADUCCIONES

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-776/10

20th Floor

600 Madison Avenue

New York, NY 10022

Monto adeudado: 47.466,97. (Ilegible): 06/4000A.

Fecha de vencimiento: 01.10.06.

06/4000A

Misión Permanente de Chile

One Dag Hammarskjold Plaza,

New York, NY 10017

Gracias de antemano por su pago.

Pagos procesados al 21.09.06.		
Saldo inicial:		0,00
14.09.06	41909 ELECT.	1.212,13
14.09.06	41924 VENTILACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO	2.094,31
20.09.06	WS 1D# 217168055	80,00
20.09.06	WS 1D# 222195334	25,00
01.10.06	CANON ARRENDAMIENTO OCTUBRE 2006	41.012,00
01.10.06	GASTOS OPERACIONALES	451,21
01.10.06	ELECTRICIDAD	2.563,25
01.10.06	GASTOS DE SEGURIDAD	29,07
	TOTAL ADEUDADO	47.466,97

- // -

MODELO ESTÁNDAR DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

The Real Estate Board of New York Inc.

Contrato de arrendamiento celebrado a 20 de octubre de 2005 entre **TOWER PLAZA ASSOCIATES, L.P.**, sociedad en comandita de Nueva York, con oficinas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], New York, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ("propietaria" o "arrendadora"), y la **REPÚBLICA DE CHILE, REPRESENTADA POR EL REPRESENTANTE PERMANENTE DE CHILE ANTE LAS NACIONES UNIDAS**, con oficinas en 3 Dag Hammarskjold Plaza, New York, New York 10017 ("arrendataria").

SE ATESTIGUA: La arrendadora por este acto arrienda a la arrendataria y la arrendataria por este acto toma en arrendamiento una parte del piso 40, la que no aparece sombreada sino que se muestra como subdividida en su interior en el Anexo A del presente ("inmueble" o "inmueble arrendado") en el edificio conocido como One Dag Hammarskjold Plaza (el "edificio" o "Edificio") en el municipio de Manhattan, ciudad de Nueva York, por un período (el "Período de Vigencia") que se inicia en la fecha indicada en el Artículo 51 (la "Fecha de Inicio") y termina el 31 de diciembre de 2015 (la "Fecha de Vencimiento") (o hasta que el Período de Vigencia cese y venza según lo dispuesto más adelante), ambas fechas inclusive, por un canon de arrendamiento fijo anual (el "Canon de Arrendamiento Fijo") de US\$ 522.903,00 (cuyos componentes se indican en el Artículo 41); este canon de arrendamiento fijo está sujeto a reajuste según lo dispuesto en los Artículos 41 y 42, y la arrendataria se compromete a efectuar su pago en la moneda legal de Estados Unidos -la que será la moneda de pago

- // -

- // -

de todas las deudas y cargos, públicos y privados- a la fecha de pago, en cuotas iguales por anticipado el primer día de cada mes durante el citado período de vigencia, en las oficinas de la propietaria o en otro lugar que ésta designe, sin ninguna clase de compensación o deducción, con la salvedad de que la arrendataria pagará la o las primeras cuotas mensuales a la formalización del presente (a menos que este contrato de arrendamiento sea una renovación).

Si al comienzo del periodo de vigencia de este contrato de arrendamiento o con posterioridad la arrendataria incurriera en incumplimiento del pago de canon de arrendamiento a la propietaria de acuerdo con los términos de otro contrato de arrendamiento con la propietaria o con un antecesor de ella, la propietaria podrá, conforme a su opción y sin aviso a la arrendataria, agregar ese monto en mora a cualquier cuota mensual del canon de arrendamiento a pagar conforme al presente, y ese monto será pagadero a la propietaria como canon adicional.

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

Canon de arrendamiento:

1. La arrendataria pagará el canon de arrendamiento conforme a lo antes indicado y según lo dispuesto más adelante.

Ocupación:

2. La arrendataria usará y ocupará el inmueble arrendado como oficinas ejecutivas, administrativas y generales, y para

- // -

- // -

ningún otro propósito.

Modificaciones efectuadas por la arrendataria:

3. (Tachado). **Véase Artículo 55¹⁾**. Si se ejerciera algún privilegio respecto de créditos por construcción o reparación sobre el inmueble arrendado o el edificio del que forma parte, por trabajos que deberían haberse realizado o materiales que deberían haberse suministrado a la arrendataria, independientemente de que se realicen en conformidad con este artículo, dicho privilegio deberá ser liquidado por la arrendataria dentro de un plazo de treinta días **luego de que la arrendataria reciba el aviso correspondiente²⁾**, a expensas de la arrendataria, mediante el pago o la entrega de la fianza requerida de acuerdo con la ley. Todos los accesorios fijos, paneles, divisiones, rieles y sistemas similares instalados en el inmueble en cualquier momento, ya sea por parte de la arrendataria o de la propietaria en nombre de la arrendataria, se convertirán, luego de su instalación, en bienes de la propietaria y se mantendrán en el inmueble arrendado y restituirán junto con éste, a menos que la propietaria, mediante aviso a la arrendataria al menos veinte días antes de la fecha fijada como fecha de terminación de este contrato de arrendamiento, opte por renunciar a su derecho a esas instalaciones y disponga que sean retiradas por la arrendataria; en este caso, la arrendataria, a sus expensas, retirará las instalaciones del inmueble antes del vencimiento del contrato de arrendamiento. Ninguna disposición de este artículo se interpretará en el sentido de dar derecho a la propietaria a accesorios comerciales, mobiliario y equipos de

- // -

- // -

oficina de la arrendataria, ni derecho a impedir que ésta retire los mismos, pero luego de que éstos sean retirados del inmueble o luego del retiro de las demás instalaciones que pudiera exigir la propietaria, la arrendataria reparará de inmediato el inmueble, a sus expensas, lo restituirá a las condiciones existentes antes de que se hubieran efectuado las instalaciones, y reparará los daños provocados al inmueble o al edificio debido al retiro de las mismas. Todos los bienes que la arrendataria deba o pueda retirar conforme a lo permitido al término del período de vigencia y que permanezcan en el inmueble luego del traslado de la arrendataria se considerarán abandonados y, a opción de la propietaria, podrán ser retenidos como bienes de la propietaria o retirados del inmueble por esta última a expensas de la arrendataria. **No obstante lo anterior, la arrendataria no tendrá obligación de eliminar las Modificaciones que puedan utilizarse en el arrendamiento de oficinas que ocupen un piso completo³⁾.**

Mantenimiento y reparaciones:

4. La arrendataria, durante todo el período de vigencia de este contrato de arrendamiento cuidará el **interior⁴⁾** del inmueble arrendado y sus instalaciones y accesorios. La arrendataria será responsable de todos los daños y perjuicios que sufra el inmueble arrendado o cualquier otra parte del edificio y de los sistemas y equipos del mismo, independientemente de que requieran reparaciones estructurales o no estructurales, debido a alguna falta de cuidado, omisión, descuido o conducta impropia de la arrendataria, los subarrendatarios, agentes, empleados o invitados de la

- // -

- // -

arrendataria, o que se originen debido a algún trabajo, mano de obra, servicio prestado o equipo suministrado a la arrendataria o a algún subarrendatario **de la arrendataria (con excepción de la arrendadora), salvo en la medida en que la causa sea negligencia o dolo de la arrendadora o sus agentes o empleados⁵⁾**, o debido a la instalación, uso u operación de los bienes o equipos de la arrendataria o de algún subarrendatario **de la arrendataria⁶⁾**. La arrendataria también reparará todos los daños provocados al edificio y al inmueble arrendado debido al traslado de los artefactos, muebles y equipos de la arrendataria. La arrendataria hará a la brevedad, a sus expensas, todas las reparaciones en el inmueble arrendado de las que sea responsable, y empleará únicamente a un contratista del o de las áreas pertinentes seleccionado de una lista de al menos dos contratistas por área entregada por la propietaria, **cuya versión actualizada se adjunta como Anexo B (en los términos vigentes, la "Lista de Contratistas Autorizados")⁷⁾**. Cualquier otra reparación en el edificio, en sus instalaciones o sistemas por la que la arrendataria sea responsable será realizada por la propietaria a expensas de la arrendataria. **A pesar de cualquier disposición en contrario, la arrendataria no estará obligada a efectuar ninguna reparación (estructural o no) que se requiera debido a negligencia o dolo de la arrendadora o de sus agentes o empleados.⁸⁾** La propietaria mantendrá en buenas condiciones el exterior y las partes estructurales del edificio, incluidas las partes estructurales de su inmueble arrendado, y las áreas públicas del interior del edificio, y las instalaciones de

- // -

- // -

agua, eléctricas y los sistemas de calefacción y ventilación del edificio (en la medida en que esos sistemas existan a la fecha) que se utilicen para el inmueble arrendado. La arrendataria conviene en dar aviso de inmediato de cualquier condición defectuosa en el inmueble por la que la propietaria pueda ser responsable. No habrá ninguna reducción del valor del canon de arrendamiento para la arrendataria, ni la propietaria ni terceros tendrán obligación alguna debido a inconvenientes, molestias o daños comerciales originados por el hecho de que la propietaria o terceros realicen reparaciones, modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras en alguna parte del edificio o en el inmueble arrendado, o en sus artefactos, accesorios o equipos, **salvo otra indicación específica contenida en este contrato de arrendamiento⁹⁾**. Se acuerda específicamente que la arrendataria no tendrá derecho a ninguna deducción o reducción del canon de arrendamiento por el hecho de que la propietaria no cumpla con las cláusulas de este o algún otro artículo del presente contrato de arrendamiento. La arrendataria conviene en que su único recurso legal en ese caso será entablar una demanda de indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento de contrato. Las disposiciones de este Artículo 4 no regirán en caso de incendio u otro siniestro, lo que se aborda en el Artículo 9 de este instrumento. **Véase artículo 69¹⁰⁾**.

Limpieza de ventanas

5. La arrendataria no limpiará ni solicitará, permitirá, tolerará ni autorizará que las ventanas del inmueble arrendado

- // -

- // -

se limpien desde el exterior en contravención a lo dispuesto en el Artículo 202 de la Ley del Trabajo, alguna otra ley aplicable, o el Reglamento del Consejo de Normas y Apelaciones respecto de Uso de Suelo, Urbanización y Construcción o de algún otro Consejo o entidad competente.

Exigencias conforme a la Ley de Seguro de Incendio y Cargas sobre Pisos

6. Antes del inicio del período de vigencia, la arrendataria, si tuviera entonces la posesión del inmueble, y en todo momento posterior, cumplirá con prontitud y a sus expensas con todas las leyes, disposiciones y reglamentos presentes y futuros del gobierno federal y de todos los gobiernos locales y municipales, departamentos, comisiones y consejos, y con cualquier orden de algún funcionario público en conformidad con la ley, y con todas las disposiciones, normas y reglamentos de *New York Board of Fire Underwriters* (Asociación de Aseguradores contra Incendio de Nueva York), de la Oficina de Servicios en Materia de Seguros, o de cualquier entidad similar que imponga alguna obligación a la propietaria o a la arrendataria con respecto al inmueble arrendado, independientemente de que se origine o no debido al uso del inmueble por parte de la arrendataria o a la forma en que lo use (incluido el uso permitido) o, con respecto al edificio si se originara debido al uso del inmueble o del edificio por parte de la arrendataria o a la forma en que use los mismos (incluido el uso permitido en conformidad con el contrato de arrendamiento). **Ninguna disposición de este contrato exigirá a la arrendataria realizar reparaciones o modificaciones**

- // -

- // -

estructurales, salvo en la medida en que se requieran o sean aplicables debido a las Modificaciones de la arrendataria, a la forma específica en que utilice el inmueble arrendado o la forma en que opere el mismo. Si la arrendataria pusiera término a una forma de usar u operar en el inmueble arrendado y a raíz de ello ya no fuera necesario realizar una reparación o modificación estructural, la arrendataria no tendrá en adelante ninguna obligación de efectuar la reparación o modificación. La arrendadora acuerda cumplir con todas las leyes, ordenanzas y reglamentos de las autoridades de gobierno en lo que respecta al inmueble arrendado y/o el Edificio y solventar los costos que ello implique, salvo en los casos en que su cumplimiento sea de responsabilidad de la arrendataria u otro arrendatario conforme a los términos de sus respectivos Contratos. Véase artículo 69. Cuando se emplee en este contrato de arrendamiento, el término "estructural" significa que afecta la estructura del edificio y las instalaciones de agua y eléctricas y el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado del Edificio hasta el punto en que dichos servicios son distribuidos a la arrendataria. A pesar de lo anterior, la arrendataria, a su exclusivo costo, será responsable de cumplir con todas las Leyes vigentes ahora o en el futuro -y todas sus modificaciones- conforme a las cuales se exija o recomiende la instalación de un sistema de aspersores contra incendio en el inmueble arrendado o la realización de algún cambio o instalación adicional de aspersores u otros equipos en el sistema de aspersores existente, incluso si ello requiere cambios estructurales e

- // -

- // -

independientemente de que sea o no aplicable debido a las operaciones de la arrendataria, a su forma de realizar negocios u otro motivo¹¹⁾. La arrendataria, luego de entregar una garantía a la propietaria, a satisfacción **razonable**¹²⁾ de esta última, por todos los daños y perjuicios, intereses, multas y gastos, incluidos, entre otros, honorarios de abogado, mediante depósito en efectivo o depósito de una fianza en una entidad **razonablemente**¹³⁾ satisfactoria para la propietaria, podrá impugnar y apelar de esas leyes, ordenanzas, resoluciones, normas, reglamentos o requerimientos, siempre que ello se realice con prontitud razonable, o siempre que dicha apelación no someta a la propietaria a proceso por un delito penal, no constituya un incumplimiento de este contrato de arrendamiento o de alguna hipoteca por la que pueda estar obligada la propietaria, ni dé origen a alguna expropiación o desalojo del inmueble arrendado o parte de él. La arrendataria no realizará ni permitirá ningún acto o actividad en el inmueble arrendado que contravenga la ley o que invalide o pueda entrar en conflicto con alguna póliza de seguro de responsabilidad civil, de incendio o de otra naturaleza contratada en cualquier momento por la propietaria o en beneficio de ella con respecto al inmueble arrendado o al edificio del que dicho inmueble forma parte, o que someta o pueda someter a la propietaria a alguna obligación o responsabilidad ante alguna persona o por daños a la propiedad. La arrendataria no mantendrá en el inmueble arrendado nada que no esté autorizado a la fecha o a futuro por el Departamento de Prevención de Incendios, la Asociación

- // -

- // -

de Aseguradores contra Incendio, la Organización Calificadora de Riesgos respecto de Seguros de Incendio, u otra autoridad competente, y sólo en la forma y en cantidades que no incrementen el nivel de riesgo para el seguro de incendio aplicable al edificio; asimismo, no utilizará el inmueble en ninguna forma que incremente el valor del seguro del edificio o de algún bien que se encuentre en el edificio que haya estado vigente antes del inicio del periodo de ocupación por parte de la arrendataria. La arrendataria pagará todos los costos, gastos, multas o indemnizaciones por daños y perjuicios que puedan imponerse a la propietaria debido al incumplimiento de la arrendataria de alguna de las disposiciones de este artículo y, si debido a ese incumplimiento se incrementara el valor del seguro al inicio de este contrato de arrendamiento o en alguna fecha posterior, la arrendataria reembolsará a la propietaria, como canon adicional, la parte de todas las primas de seguro de incendio posteriormente cobrada debido al incumplimiento de la arrendataria y pagada por la propietaria. En toda acción o proceso en que la propietaria y la arrendataria sean partes, un documento en que consten las tarifas o un detalle de la tarifa aplicable al edificio o al inmueble arrendado, emitido por la Dirección de Tarifas de Seguro u otra entidad que establezca los valores de seguro aplicables al inmueble será prueba concluyente de los hechos allí expuestos y de los diversos ítems y cargos de las tarifas de seguro de incendio aplicables a la fecha al inmueble. La arrendataria no colocará en el piso del inmueble arrendado ninguna carga que

- // -

- // -

exceda de la carga por pie cuadrado que puede soportar el piso conforme a sus especificaciones y que permita la ley. La propietaria se reserva el derecho a estipular el peso y la ubicación de todas las cajas de seguridad, maquinas comerciales y equipos mecánicos. Dichos equipos deberán ser colocados y mantenidos por la arrendataria, a sus expensas, sobre bases que, a criterio de la propietaria, absorban y eviten la vibración, el ruido y las molestias **no razonables**¹⁴⁾.

Subordinación

7. Este contrato de arrendamiento está supeditado y subordinado a todos los arrendamientos de terreno o subyacentes y a todas las hipotecas que puedan existir ahora o en el futuro sobre dichos contratos de arrendamiento o el bien raíz del cual forma parte el inmueble arrendado, y a todas las renovaciones, modificaciones, consolidaciones, reemplazos o ampliaciones de dichos contratos de arrendamiento subyacentes e hipotecas. Esta cláusula operará independientemente y ningún arrendador ni acreedor hipotecario subyacente requerirá un instrumento adicional de subordinación relativo algún contrato de arrendamiento o bien raíz del que forme parte el inmueble arrendado. Como confirmación de dicha subordinación, la arrendataria formalizará con prontitud cualquier certificado que la propietaria pueda solicitar. **Véase artículo 50**¹⁵⁾.

Pérdida de bienes, daños y perjuicios, reembolso, indemnización

8. Ni la propietaria ni sus agentes serán responsables por daños y perjuicios a los bienes de la arrendataria o de

- // -

- // -

terceros encomendados a empleados del edificio, ni por pérdidas o daños y perjuicios a algún bien de la arrendataria debido a hurto u otros, ni por lesiones o daños a personas o bienes originados por causas de cualquier naturaleza, a menos que se deban a negligencia o **dolo¹⁶⁾** de la propietaria, sus agentes, trabajadores o empleados. Ni la propietaria ni sus agentes serán responsables por daños de esa clase provocados por otros arrendatarios u otras personas en el edificio o por las operaciones relativas a la construcción de alguna obra privada, pública o semifiscal. Si en algún momento alguna ventana del inmueble arrendado se cerrara, oscureciera o se tapiara temporalmente **por un periodo no superior a diez (10) días hábiles, o si alguna ventana se cerrara, oscureciera o tapiara por un período superior, si la ley lo exigiera o fuera ajeno al control razonable de la arrendadora, en cualquiera de los casos¹⁷⁾** la propietaria no será responsable de los daños y perjuicios que por ello pueda sufrir la arrendataria, la que no tendrá en ese caso derecho a ninguna indemnización ni rebaja o reducción del canon de arrendamiento; dicho hecho tampoco liberará a la arrendataria de sus obligaciones conforme al presente ni constituirá un desalojo. La arrendataria indemnizará y liberará de responsabilidad a la propietaria por todas las responsabilidades, obligaciones, daños y perjuicios, multas, reclamaciones, costos y gastos por los que la propietaria no reciba reembolso del seguro, lo que incluye honorarios razonables de abogado pagados, asumidos o solventados como resultado de algún incumplimiento de la arrendataria, los agentes, contratistas, empleados o invitados

- // -

- // -

de la arrendataria o sus personas autorizadas de alguna cláusula o condición de este contrato de arrendamiento, o de la falta de cuidado, negligencia o conducta impropia de la arrendataria, sus agentes, contratistas, empleados o invitados. La obligación de la arrendataria conforme a este contrato de arrendamiento se hace extensiva a todos los actos y omisiones de algún subarrendatario, agente, contratista, empleado o invitado de un subarrendatario. Si se entablara alguna acción o proceso en contra de la propietaria debido a alguna de dichas reclamaciones, la arrendataria, a sus expensas y previo aviso por escrito de la propietaria, enfrentará o contestará esa acción o proceso mediante un abogado respecto del cual la propietaria otorgue su aprobación por escrito, la que no podrá denegarse injustificadamente.

Destrucción, incendio y otros siniestros

9. a) Si el inmueble arrendado o alguna parte de él se dañara debido a incendio u otro siniestro, la arrendataria dará aviso de inmediato a la propietaria y este contrato de arrendamiento continuará teniendo pleno vigor y efecto, salvo lo dispuesto a continuación. b) Si el inmueble arrendado estuviera parcialmente dañado o fuera declarado parcialmente inutilizado debido a incendio u otro siniestro, los daños del mismo serán reparados por la propietaria a sus expensas, y el canon de arrendamiento y los demás ítems del canon adicional - hasta que esa reparación esté sustancialmente completada - se prorratearán desde el día posterior al siniestro de acuerdo con la parte del inmueble que esté inutilizada; **se estipula, sin embargo, que si una parte significativa del inmueble**

- // -

- // -

arrendado sufriera daños y la arrendataria no pudiera desarrollar razonablemente en el resto del inmueble arrendado alguna parte de las actividades que antes realizaba (y, de hecho, no realizara actividades en el inmueble), el Canon de Arrendamiento Fijo y el canon adicional dejarán de pagarse por la totalidad del inmueble arrendado hasta la primera de las siguientes fechas: i) 15 días después del aviso a la arrendataria en que se informe que se ha completado sustancialmente la restauración que debía efectuar la arrendadora o ii) la fecha en que la arrendataria ocupe cualquier parte del inmueble arrendado¹⁸⁾. c) Si el inmueble arrendado resultara totalmente dañado o fuera declarado totalmente inutilizable o no se pudiera acceder a él¹⁹⁾ debido a incendio u otro siniestro, el canon de arrendamiento y demás ítems del canon adicional, según lo dispuesto expresamente más adelante, se pagarán proporcionalmente hasta la fecha del siniestro y posteriormente cesará el pago hasta la fecha en que el inmueble haya sido reparado y restaurado por la propietaria o hasta que se haya restituido el acceso, según corresponda²⁰⁾ (o si volviera a ser ocupado parcialmente por la arrendataria en una fecha anterior, el canon de arrendamiento se prorrateará según lo dispuesto en el cláusula b) precedente), de manera supeditada al derecho de la propietaria a optar por no reparar el inmueble según lo dispuesto a continuación. d) Si el inmueble arrendado fuera declarado totalmente inutilizable o (independientemente de que dicho inmueble esté dañado en su totalidad o en parte) si el edificio resultara dañado de modo que la propietaria

- // -

- // -

decidiera demolerlo o reconstruirlo, la propietaria, en cualquiera de esos casos, podrá terminar este contrato de arrendamiento mediante aviso por escrito a la arrendataria dentro de los 90 días posteriores al incendio o siniestro, o 30 días después de la liquidación de la reclamación del seguro de incendio o siniestro, de ambas fechas la que sea anterior; dicho aviso deberá especificar una fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, la que no deberá ser más de 60 días después de la entrega de ese aviso, y luego de la fecha allí especificada finalizará la vigencia de este contrato de arrendamiento en los mismos términos que si esa fecha fuera la fecha antes indicada para la terminación de este contrato de arrendamiento, y la arrendataria abandonará, desocupará y entregará de inmediato el inmueble, pero sin perjuicio de los derechos y recursos de la arrendadora en contra de la arrendataria contemplados en el presente y vigentes antes de dicha terminación, y todo canon de arrendamiento adeudado deberá pagarse hasta esa fecha, y los pagos del canon de arrendamiento efectuados con respecto a algún período posterior a esa fecha serán reembolsados a la arrendataria. A menos que la propietaria o la arrendataria²¹⁾ entregue un aviso de terminación según lo dispuesto en el presente, la propietaria hará las reparaciones y restauraciones conforme a las condiciones especificadas en los puntos b) y c) anteriores, con toda la diligencia necesaria, de manera supeditada a los atrasos originados por la liquidación del seguro, problemas laborales y causas ajenas al control de la propietaria. Luego de un siniestro de esta naturaleza, la

- // -

- // -

arrendataria cooperará con la propietaria en la restauración mediante el retiro desde **la parte afectada del²²⁾** inmueble, tan pronto como sea posible, de todos los bienes rescatables y equipos, muebles y otros bienes de la arrendataria. La obligación de la arrendataria de efectuar el pago del canon de arrendamiento se reanudará **treinta (30)²³⁾** días después del aviso por escrito de la propietaria en que se comunique que el inmueble está sustancialmente listo para ser ocupado por la arrendataria. e) (Tachado). **Véase Artículo 62²⁴⁾**. La arrendataria reconoce que la propietaria no contratará seguro respecto de los muebles y/o del mobiliario de la arrendataria o de los artefactos, equipos, mejoras o accesorios que la arrendataria pueda retirar, y conviene en que la propietaria no estará obligada a reparar ni a reemplazar dichos bienes. f) La arrendataria renuncia por este acto a las disposiciones del Artículo 227 de la Ley de Bienes Inmuebles y conviene en que las disposiciones de este artículo regirán y prevalecerán en su lugar. **Véase Artículo 64²⁵⁾**.

Dominio eminente

10. Si la totalidad o parte del inmueble arrendado fuera adquirido o expropiado mediante dominio eminente para algún uso o propósito público o cuasi público, **o si el acceso al mismo resultara perjudicado o dañado de manera permanente y significativa, en cada uno de esos casos²⁶⁾**, el período de vigencia de este contrato de arrendamiento cesará y terminará desde la fecha de cesión del título de dominio en ese proceso, y la arrendataria no tendrá ninguna reclamación respecto del valor correspondiente a un período de vigencia no cumplido del

- // -

- // -

contrato de arrendamiento y cede a la propietaria toda la participación de la arrendataria en el monto indemnizatorio. La arrendataria tendrá derecho a formular una reclamación independiente ante la autoridad expropiadora por el valor de los gastos por concepto de mudanza, **mejoras del inmueble²⁷⁾**, bienes personales, accesorios para uso comercial y equipos, siempre que la arrendataria tenga derecho conforme a los términos del contrato de arrendamiento a retirar esos bienes, accesorios para uso comercial y equipos al término del período de vigencia, siempre que dicha reclamación no reduzca el monto indemnizatorio de la propietaria, y **siempre que en el caso de las mejoras, esa reclamación se limite al costo no amortizado de las mejoras en la medida en que hayan sido pagadas por la arrendataria²⁸⁾**.

Cesión, hipoteca, etc.

11. La arrendataria, en nombre propio y en el de sus herederos, asignatarios, albaceas, administradores, representantes legales, sucesores y cesionarios, conviene expresamente en que no cederá este contrato de arrendamiento ni subarrendará ni tolerará ni permitirá que el inmueble arrendado ni parte de él sea utilizado por terceros sin el previo consentimiento por escrito de la propietaria en cada caso. Se considerará una cesión la transferencia de la mayoría de las acciones de un arrendatario que sea una sociedad anónima o de una mayoría de las participaciones de un arrendatario que sea una sociedad de personas. Si este contrato de arrendamiento fuera cedido, o si el inmueble arrendado o parte de él se subarrendara o fuera ocupado por

- // -

- // -

alguna persona distinta a la arrendataria, la propietaria, luego del incumplimiento de la arrendataria, **si no se hubiera subsanado luego del aviso y vencimiento de cualquier plazo de reparación aplicable²⁹⁾**, podrá cobrar el canon de arrendamiento al cesionario, subarrendatario u ocupante, y destinar el monto neto cobrado al canon de arrendamiento estipulado en el presente, pero ninguna cesión, subarrendamiento, ocupación o cobro se considerará una renuncia a esta cláusula, ni la aceptación del cesionario, subarrendatario u ocupante como arrendatario liberará a la arrendataria del ulterior cumplimiento de sus compromisos conforme al presente. El hecho de que la propietaria otorgue su consentimiento para una cesión o subarrendamiento no se interpretará de ninguna manera como una exención de la obligación de la arrendataria de obtener el expreso consentimiento por escrito de la propietaria para cualquier otra cesión o subarrendamiento **en conformidad con las normas y procedimientos de este contrato de arrendamiento. Véase Artículo 44.** En ningún caso, la arrendataria podrá hipotecar o gravar en otra forma su participación en este contrato de arrendamiento³⁰⁾.

Energía eléctrica

12. Las tarifas y condiciones con respecto a la submedición o inclusión en el canon de arrendamiento, según corresponda, se incluyen en el anexo del presente documento. La arrendataria acuerda y conviene en que en todo momento su consumo de energía eléctrica no excederá de la capacidad de los alimentadores existentes para el edificio o los ascensores o la instalación eléctrica, y la arrendataria no podrá

- // -

- // -

utilizar ningún equipo eléctrico que, conforme a la opinión razonable de la propietaria signifique una sobrecarga de esas instalaciones o interfiera con el uso de las mismas por parte de otros arrendatarios del edificio. El cambio en cualquier momento de la naturaleza del servicio eléctrico no hará en ningún caso responsable a la propietaria ante la arrendataria por alguna pérdida, daños y perjuicios o gastos que pueda sufrir la arrendataria. Véase Artículo 42³¹.

Acceso al inmueble

13. La propietaria o los agentes de la propietaria tendrán derecho (pero no estarán obligados) a ingresar al inmueble arrendado en caso de emergencia en cualquier momento y, en otros horarios razonables, a fin de examinar el mismo y realizar las reparaciones, reemplazos y mejoras que la propietaria pueda considerar convenientes o razonablemente necesarias para el inmueble arrendado o alguna otra parte del edificio o que la propietaria decida realizar. La arrendataria permitirá que la propietaria utilice, mantenga y reemplace tuberías y conductos instalados en el inmueble o que atraviesen el mismo e instale allí nuevas tuberías y conductos, siempre que estén ocultos tras la paredes, el piso o el cielo raso. La propietaria podrá, durante el avance de algún trabajo en el inmueble arrendado, ingresar todos los materiales y equipos necesarios al inmueble sin que ello constituya un desalojo y sin que la arrendataria tenga derecho a algún descuento del canon de arrendamiento durante el avance de los trabajos ni a indemnización por daños y perjuicios debido a pérdida o interrupción de los negocios u otros

- // -

- // -

motivos. Véase Artículo 69³². Durante toda la vigencia del presente, la propietaria tendrá derecho a ingresar al inmueble arrendado en horarios razonables con el propósito de mostrar el mismo a potenciales compradores o acreedores hipotecarios del edificio, y durante los últimos **doce (12)**³³ meses del período de vigencia, con el objeto de mostrar el inmueble a potenciales arrendatarios. Si la arrendataria no estuviera presente para abrir y permitir el ingreso al inmueble arrendado, la propietaria o los agentes de la propietaria podrán ingresar al mismo, en cualquier momento en que dicho ingreso pudiera ser necesario o admisible, mediante una llave maestra o **por la fuerza en caso de emergencia**³⁴ y, siempre que se actúe con el cuidado razonable a fin de salvaguardar los bienes de la arrendataria, dicho ingreso no hará a la propietaria ni a sus agentes responsables por ello, ni se verán afectadas las obligaciones de la arrendataria conforme a este contrato. La arrendadora deberá, salvo en caso de emergencia, dar a la arrendataria aviso con anticipación razonable de su intención de ingresar al inmueble arrendado, de modo que la arrendataria pueda disponer la presencia de un representante en todas esas ocasiones si así lo deseara. Véase Artículo 69. Al completarse las obras, la superficie útil del inmueble arrendado no se habrá reducido (salvo en una medida de *minimis*) y la arrendadora restituirá las partes del inmueble arrendado afectadas por las obras a la condición en que se encontraban inmediatamente antes de realizarlas. La arrendadora no introducirá construcciones adicionales, modificaciones ni mejoras al inmueble arrendado que no sean

- // -

- // -

necesarias, sino meramente convenientes, a menos que la arrendadora quisiera efectuarlas para mejorar el funcionamiento del Edificio y/o de sus sistemas mecánicos o para reducir su costo³⁵. Si durante el último mes del período de vigencia la arrendataria hubiera retirado del inmueble la totalidad o sustancialmente la totalidad de sus bienes, la propietaria podrá inmediatamente ingresar, modificar, renovar o redecorar el inmueble arrendado sin limitación ni descuento del canon de arrendamiento, y sin incurrir en ninguna obligación para con la arrendataria por concepto de indemnización, y dicho acto no tendrá efecto alguno en este contrato de arrendamiento ni en las obligaciones de la arrendataria conforme al presente.

Bóveda, espacio o superficie de bóveda

14. Mediante el presente instrumento no se arrienda ninguna bóveda, espacio ni superficie de bóveda empotrada o cubierta ni dentro de los deslindes del edificio, a pesar de lo indicado en contrario en algún bosquejo o plano o lo contenido en alguna otra parte de este contrato de arrendamiento. La propietaria no formula ninguna declaración con respecto a la ubicación de los deslindes del edificio. Todas las bóvedas y los espacios de bóvedas, y todas las superficies que no estén dentro de los deslindes del edificio y cuyo uso u ocupación por parte de la arrendataria pueda permitirse deben utilizarse y/u ocuparse en el marco de una autorización revocable, y si esta autorización es revocada, o si la cantidad de ese espacio o superficie es reducida por alguna autoridad federal, del estado o municipal o un servicio

- // -

- // -

público, la propietaria no tendrá ninguna obligación ni la arrendataria tendrá derecho a indemnización ni a reducción o descuento del canon de arrendamiento; tampoco la revocación, reducción o solicitud de devolución se considerará un desalojo implícito o efectivo. La arrendataria pagará todo impuesto, derecho o gravamen aplicado por las autoridades municipales por esa bóveda o superficie.

Ocupación

15. La arrendataria no utilizará ni ocupará en ningún momento el inmueble arrendado en una forma que contravenga el certificado de ocupación **-cuya copia fiel, conforme a lo declarado por la arrendadora, se adjunta al presente como Anexo C³⁶-** emitido para el edificio del cual es parte el inmueble arrendado. La arrendataria ha inspeccionado el inmueble y lo acepta en las condiciones en que se encuentra, de manera supeditada a los documentos adjuntos con respecto al trabajo de la propietaria, si hubiera. En todo caso, la propietaria no formula ninguna declaración con respecto al estado del inmueble y la arrendataria conviene en aceptar el mismo de manera supeditada a las contravenciones, estén o no registradas.

Quiebra

16. a) A pesar de cualquier disposición en contrario en este contrato de arrendamiento, la propietaria podrá revocar este contrato mediante envío de un aviso por escrito a la arrendataria dentro de un plazo razonable luego de la ocurrencia de uno o más de los siguientes hechos: 1) inicio de un proceso de quiebra o en que conforme a las leyes de algún

- // -

- // -

estado se individualice a la arrendataria como deudora **(y que, en caso de ser voluntario, no sea desestimado dentro de los noventa (90) días siguientes a su inicio)**³⁷, o 2) la realización de alguna cesión por parte de la arrendataria o la celebración de algún otro convenio en beneficio de los acreedores de acuerdo con alguna ley del estado. Ni la arrendataria ni ninguna persona que reclame en su nombre o en conformidad con alguna ley o resolución judicial tendrán posteriormente derecho a la posesión del inmueble arrendado, sino que deberá entregar el mismo de inmediato. Si este contrato de arrendamiento fuera cedido de acuerdo con sus términos, las disposiciones de este Artículo 16 sólo serán aplicables a la parte que a la fecha posea la participación de la arrendataria en este contrato de arrendamiento.

b) Se estipula y conviene en que en caso de terminación de este contrato de arrendamiento de acuerdo con la cláusula a) del presente, la propietaria, a pesar de cualquier otra disposición en contrario en este instrumento, tendrá derecho de inmediato a cobrar a la arrendataria, como indemnización por daños y perjuicios liquidados, un monto igual a la diferencia entre el canon de arrendamiento fijado conforme al presente respecto de la parte no vencida del período de vigencia y el valor justo y razonable del canon de arrendamiento del inmueble por el mismo período. Al calcular esa indemnización por daños y perjuicios, la diferencia entre alguna cuota del canon de arrendamiento que venza conforme a este contrato después de la fecha de terminación y el valor justo y razonable del canon de arrendamiento del inmueble

- // -

- // -

arrendado durante el período respecto del cual era pagadera esa cuota se descontará hasta la fecha de terminación a la **tasa de descuento anual federal**³⁸. Si la propietaria rearrendara el inmueble o parte de él por el período de vigencia no cumplido o parte de él, antes de la presentación de pruebas de los daños y perjuicios liquidados ante algún tribunal, comisión o corte, el monto del canon de arrendamiento fijado para el nuevo arrendamiento se considerará el valor justo y razonable de arrendamiento del total o de la parte del inmueble rearrendado durante el período de vigencia del rearrendamiento. Ninguna disposición contenida en el presente limitará ni perjudicará el derecho de la propietaria a probar y obtener una indemnización por daños y perjuicios liquidados debido a la terminación por un monto igual al máximo permitido en conformidad con la ley vigente a la fecha y que regule el proceso en que deban probarse esos daños y perjuicios, independientemente de que ese monto sea mayor, igual o menor al monto de la diferencia antes citada.

Incumplimiento

17. 1) Si la arrendataria no cumpliera con alguna cláusula de este contrato aparte de las relativas al pago del canon de arrendamiento o del canon adicional, si el inmueble arrendado fuera desocupado o **abandonado**³⁹, si se dictara una orden de ejecución o embargo en contra de la arrendataria o de sus bienes y luego de ello el inmueble arrendado quedara en poder o fuera ocupado por una persona distinta a la arrendataria, si este contrato de arrendamiento fuera rechazado en conformidad con el artículo 365 del Título 11 del Código de EE.UU. (Ley de

- // -

- // -

Quiebras), o si la arrendataria no recibiera o no ocupara el inmueble dentro de un plazo de treinta (30) días luego del inicio del período de vigencia de este contrato, en cualquiera de esos casos, luego de que la propietaria entregue un aviso por escrito a la arrendataria con **treinta**⁴⁰ días de anticipación en que se especifique la naturaleza del incumplimiento, y si luego de transcurridos esos **treinta**⁴⁰ días la arrendataria no hubiera subsanado el incumplimiento, o si el incumplimiento o la omisión objeto del reclamo no pudiera subsanarse totalmente dentro de ese plazo de **treinta** días, y si la arrendataria no hubiera iniciado diligentemente la reparación de ese incumplimiento dentro de ese plazo de 30 días, y no prosiguiera posteriormente con la reparación del incumplimiento de manera diligente y de buena fe, la propietaria podrá entregar a la arrendataria con cinco (5) días de anticipación un aviso por escrito de revocación de este contrato, y al vencimiento de ese plazo de 5 días este contrato y su período de vigencia finalizarán y vencerán en los mismos términos que si el día de vencimiento de dicho plazo de cinco (5) días fuera el día fijado en el presente como fecha de terminación y vencimiento absoluto de este contrato y de su período de vigencia, y la arrendataria entregará y restituirá el inmueble arrendado a la propietaria, pero continuará siendo responsable según lo dispuesto más adelante.

2) Si se hubiera entregado el aviso contemplado en la cláusula 1 anterior y hubiera vencido el plazo citado, o si la arrendataria no cumpliera con el pago del canon de

- // -

- // -

arrendamiento fijado en el presente o con algún ítem del canon adicional mencionado en este instrumento o de alguna parte de dichos montos, o no efectuara algún otro pago exigido **y este incumplimiento de pago no se subsanara en un plazo de cinco (5) días hábiles a contar del aviso⁴¹**, la propietaria, en cualquiera de esos casos y sin **otro⁴²** aviso previo, podrá ingresar al inmueble arrendado por la fuerza o **conforme lo permita la ley⁴³**, y desalojar a la arrendataria mediante un procedimiento sumario o en otros términos, al representante legal de la arrendataria u otro ocupante del inmueble arrendado, y retirar sus bienes y recuperar la posesión del inmueble en los mismos términos que si este contrato de arrendamiento no se hubiera celebrado; además, la arrendataria renuncia por este acto a la entrega de aviso de la intención de recuperar el inmueble o de entablar acciones legales para ese fin. Si la arrendataria incurriera en incumplimiento del presente antes de la fecha fijada como la fecha de inicio de algún periodo de renovación o prórroga de este contrato de arrendamiento, la propietaria podrá anular y rescindir el acuerdo de renovación o prórroga mediante aviso por escrito.

Recursos de la propietaria y renuncia a restitución

18. En caso de algún incumplimiento, recuperación del inmueble, terminación y/o retiro del derecho de posesión mediante procedimiento sumario o en otra forma, a) el canon de arrendamiento vencerá en ese momento y deberá pagarse hasta la fecha de recuperación del inmueble y/o terminación del contrato, b) la propietaria podrá rearrendar el inmueble o parte de él, ya sea en nombre de la propietaria o no, por uno

- // -

- // -

o más períodos que, a opción de la propietaria, pueden ser menores o mayores que el período que de lo contrario habría constituido el saldo del período de vigencia de este contrato de arrendamiento, y podrá otorgar concesiones, liberar del pago del canon de arrendamiento o cobrar un canon de arrendamiento mayor que el contemplado en este contrato, y/o c) la arrendataria o el representante legal de la arrendataria también pagará a la propietaria, como indemnización por daños y perjuicios liquidados debido a incumplimiento de la arrendataria de sus compromisos conforme al presente, cualquier diferencia entre el canon de arrendamiento estipulado en el presente y/o que debiera haber pagado, y el monto neto, si hubiera, de los cánones de arrendamiento cobrados por el o los arrendamientos del inmueble arrendado en cada mes del período que de lo contrario habría correspondido al saldo del período de vigencia de este contrato de arrendamiento. El hecho de que la propietaria no rearriende el inmueble o parte de él no liberará a la propietaria de su obligación de pagar indemnización por daños y perjuicios.

(Se estipula que la arrendadora no se negará arbitrariamente a rearrendar el inmueble). No se considerará que la arrendadora se ha negado arbitrariamente a rearrendar el inmueble o parte de él si (1) primero arrendara cualquier otro espacio desocupado del Edificio; (2) se negara a arrendar la totalidad o parte del inmueble arrendado a un tercero que, conforme a la opinión de buena fe de la arrendadora, fuera inconveniente para el Edificio o no tuviera una solvencia satisfactoria, o (3) se negara a arrendar la totalidad o parte

- // -

- // -

del inmueble arrendado por considerar, de buena fe, que el arrendamiento propuesto no satisface sus expectativas financieras u otras⁴⁴.

Al calcular dicha indemnización por daños y perjuicios liquidados, se agregarán a la citada diferencia los gastos en que la propietaria pueda incurrir en relación con el rearrendamiento, como gastos legales, honorarios razonables de abogado, corretaje, avisos y mantenimiento del inmueble en buenas condiciones y preparación del mismo para rearrendamiento. La arrendataria pagará toda indemnización por daños y perjuicios liquidados en cuotas mensuales en la fecha de pago del canon de arrendamiento especificada en este contrato, y un juicio entablado a fin de cobrar el monto de la diferencia respecto de algún mes no perjudicará en forma alguna los derechos de la propietaria a cobrar la diferencia respecto de cualquier mes posterior mediante un proceso similar. La propietaria, al colocar el inmueble en buenas condiciones o al prepararlo para su arrendamiento podrá, a su opción, realizar las modificaciones, reparaciones, reemplazos y/o decoraciones que a su exclusivo arbitrio considere convenientes y necesarias con el objeto de rearrendar el inmueble, y la realización de esas modificaciones, reparaciones, reemplazos y/o decoraciones no operará ni se interpretará en el sentido de liberar a la arrendataria de responsabilidad conforme al presente. La propietaria no será responsable en forma alguna por el hecho de no rearrendar el inmueble **(de manera supeditada a la inserción 44)**⁴⁵, o en el caso de que el inmueble sea rearrendado, por el hecho de no

- // -

- // -

cobrar el canon de arrendamiento estipulado para el rearrendamiento, y en ningún caso la arrendataria tendrá derecho a percibir algún excedente, si hubiera, de los cánones de arrendamiento netos cobrados por sobre los montos que la arrendataria debe pagar a la propietaria conforme al presente. En caso de incumplimiento o incumplimiento inminente de la arrendataria de alguna de las cláusulas o disposiciones del presente, la propietaria tendrá derecho a medidas cautelares y derecho a invocar algún recurso permitido por ley o en equidad, en los mismos términos que si la recuperación del inmueble, el procedimiento sumario y los demás recursos no estuvieran contemplados en el presente. El hecho de que en este contrato se mencione algún recurso en particular, no impedirá que la propietaria ejerza algún otro recurso, en derecho o en equidad. La arrendataria renuncia expresamente a todos los derechos de restitución conferidos en conformidad con alguna ley actual o futura en el caso de que fuera desalojada o privada del inmueble por alguna causa, o en el caso de que la propietaria obtuviera la posesión del inmueble arrendado por el hecho de que la arrendataria hubiera violado alguna de las cláusulas y condiciones de este contrato de arrendamiento.

Honorarios y gastos

19. Si la arrendataria no cumpliera con alguna de las cláusulas y condiciones que deba cumplir en conformidad con los términos o disposiciones de algún artículo de este contrato de arrendamiento luego del aviso, si se requiriera, y tras el vencimiento de algún período de gracia aplicable, si

- // -

- // -

hubiera (salvo en caso de emergencia), la propietaria, a menos que se disponga algo distinto en alguna otra cláusula del presente, podrá cumplir con esa obligación de la arrendataria de inmediato o en cualquier momento posterior y sin aviso. Si la propietaria, en relación con lo anterior o en relación con algún incumplimiento de la arrendataria respecto del pago del canon de arrendamiento estipulado, efectuara algún gasto o incurriera en alguna obligación de pago de dinero, lo que incluye, entre otros, honorarios razonables de abogado, al entablar, tramitar o presentar defensas en alguna causa o proceso, y se fallara a su favor en esa causa o proceso, la arrendataria reembolsará a la propietaria los montos pagados o las obligaciones en que haya incurrido, sus costos e intereses. Los citados gastos en que incurra la propietaria debido al incumplimiento de la arrendataria se considerarán canon adicional conforme al presente, los que la arrendataria deberá pagar a la propietaria dentro de los diez (10) días posteriores a la entrega a la arrendataria de alguna boleta o estado de cuenta por ese concepto. Si el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento de la arrendataria hubiera vencido a la fecha en que se efectúen esos gastos o en que se incurra en dichas obligaciones, la propietaria podrá recuperarlos como indemnización por daños y perjuicios.

Modificaciones y administración del edificio

20. La propietaria tendrá derecho en todo momento, sin que ello constituya un desalojo y sin incurrir al respecto en ninguna obligación para con la arrendataria, a cambiar la distribución y/o ubicación de las vías públicas de acceso,

- // -

- // -

corredores, puertas, pasillos, ascensores, escaleras, baños u otras áreas públicas del edificio, y a cambiar el nombre, número o designación con la que pudiera conocerse el edificio. A menos que lo exija la Ley aplicable, la arrendadora acuerda que su derecho a modificar la disposición y/o ubicación de lo antes indicado no reducirá sustancialmente la superficie útil del inmueble arrendado ni perjudicará en esencia el ingreso o salida de la arrendataria desde el inmueble arrendado. **Salvo lo expresamente dispuesto en este instrumento⁴⁶**, no habrá ninguna bonificación para la arrendataria por la disminución del valor de arrendamiento ni la propietaria tendrá obligación alguna debido a los inconvenientes, molestias o perjuicios para las actividades debido a las reparaciones del edificio ni debido a alguna modificación, instalación adicional y mejora que realice la propietaria u otros arrendatarios. Además, la arrendataria no formulará ninguna reclamación en contra de la propietaria por el hecho de que esta imponga controles respecto de la forma en que deban acceder al edificio las visitas sociales o comerciales que reciba la arrendataria y que la propietaria pueda considerar necesarios para la seguridad del edificio y sus ocupantes.

Inexistencia de declaraciones de la propietaria

21. Ni la propietaria ni los agentes de la propietaria han formulado declaraciones ni promesas con respecto a las condiciones físicas del edificio, del terreno en el que está ubicado o del inmueble arrendado, los cánones de arrendamiento, contratos de arrendamiento, gastos operacionales o alguna otra materia o asunto que afecte al

- // -

- // -

inmueble o tenga relación con el mismo, salvo lo expresamente establecido en el presente, y la arrendataria no adquiere por inferencia ni en otra forma ningún derecho, servidumbre ni licencia, salvo lo expresamente dispuesto en este contrato. La arrendataria inspeccionó el edificio y el inmueble arrendado y tiene pleno conocimiento de su condición, conviene en aceptarlo en el estado en que se encuentra, y reconoce que su recepción del inmueble será prueba concluyente de que éste y el edificio del que forma parte están en condiciones buenas y aceptables a la fecha de recepción, salvo los desperfectos latentes. **Las disposiciones de la oración anterior no afectarán las obligaciones de la arrendadora en materia de reparación conforme a otras cláusulas de este contrato de arrendamiento⁴⁷.** Todos los acuerdos y entendimientos hasta la fecha entre las partes del presente se consolidan en este contrato, el que en forma independiente expresa cabal e íntegramente el acuerdo entre la propietaria y la arrendataria, y ningún acuerdo celebrado en el futuro cambiará, modificará, finiquitará ni rescindirá el mismo en su totalidad ni en parte, a menos que ese acuerdo se formalice por escrito y sea firmado por la parte que tuviera que cumplir con lo estipulado conforme al cambio, modificación, terminación o rescisión.

Término del período de vigencia

22. Al vencimiento o terminación del período de vigencia de este contrato de arrendamiento, la arrendataria abandonará y entregará el inmueble arrendado a la propietaria, limpio, en buenas condiciones de mantenimiento, salvo el desgaste normal

- // -

- // -

por el uso y los daños que la arrendataria no esté obligada a reparar según lo dispuesto en el presente, y retirará todos sus bienes. La obligación de la arrendataria de observar y cumplir con esta cláusula subsistirá al vencimiento o terminación del presente contrato de arrendamiento. Si el último día del periodo de vigencia de este contrato o de alguna renovación del mismo fuera un domingo, este contrato vencerá a las 24 horas del sábado anterior, a menos que sea un feriado legal, en cuyo caso vencerá a las 24 horas del día hábil anterior.

Goce pacífico

23. La propietaria acuerda y conviene en que la arrendataria, mientras pague el canon de arrendamiento y el canon adicional, y respete y cumpla con todos los términos, cláusulas y condiciones que deba respetar y cumplir, tendrá el goce pacífico del inmueble arrendado, lo que, no obstante, estará supeditado a los términos y condiciones de este contrato de arrendamiento, lo que incluye, entre otros, su Artículo 31, y los contratos de arrendamiento de terreno, los contratos subyacentes y las hipotecas antes citadas.

No entrega del inmueble arrendado

24. Si la propietaria no pudiera entregar el inmueble arrendado en la fecha de inicio del período de vigencia del presente debido al hecho de que algún arrendatario, subarrendatario u ocupante no lo hubiera restituido o, si el inmueble arrendado estuviera ubicado en un edificio en construcción, debido a que el edificio no se hubiera terminado de modo que el inmueble estuviera listo para su ocupación, o

- // -

- // -

debido a que no se hubiera obtenido el certificado de recepción final de las obras o por alguna otra razón, la propietaria no tendrá ninguna obligación por la no entrega del inmueble en la citada fecha, la validez del contrato de arrendamiento no resultará afectada en esas circunstancias, ni este hecho se interpretará como una prolongación del periodo de vigencia establecido en el presente; no obstante, podrá rebajarse el canon de arrendamiento a pagar (siempre que la arrendataria no sea responsable de la imposibilidad de la propietaria de obtener la posesión del inmueble o de completar la construcción) hasta que la propietaria haya dado aviso por escrito a la arrendataria en cuanto a que el inmueble está listo para ser entregado en las condiciones requeridas conforme a este contrato de arrendamiento. Si se autorizara a la arrendataria para recibir el inmueble arrendado o para ocupar otro inmueble antes de la fecha especificada como fecha de inicio del periodo de vigencia de este contrato, la arrendataria acuerda y conviene en que dicha posesión y/u ocupación será considerada conforme a todos los términos, cláusulas, condiciones y disposiciones de este contrato de arrendamiento, salvo la obligación de pagar el canon de arrendamiento anual fijado en el preámbulo de este instrumento. Las disposiciones de este artículo tienen por objeto constituir "una disposición expresa en contrario" conforme a lo dispuesto en el Artículo 223-a de la Ley de Bienes Inmuebles de Nueva York.

Inexistencia de renuncia

25. El hecho de que la propietaria o la arrendataria⁴⁸ no

- // -

- // -

solicite reparación por violación de alguna cláusula o condición de este contrato de arrendamiento o de alguna de las Normas o Reglamentos que imponga o que adopte en el futuro la propietaria, o de que no insista en el estricto cumplimiento de las mismas no impedirá que se ejerzan con pleno vigor y efecto esos derechos ante algún acto posterior de esa naturaleza, en los mismos términos que si se tratara de un incumplimiento en que se incurriera originalmente. El hecho de que la propietaria reciba el canon de arrendamiento y/o el canon adicional con pleno conocimiento del incumplimiento de alguna cláusula de este contrato no se considerará una renuncia a ejercer su derecho frente a ese incumplimiento, y no se considerará que **alguna de las Partes**⁴⁹ renuncia a la aplicación de alguna disposición de este contrato, a menos que dicha renuncia se establezca por escrito con la firma de **esa Parte**⁵⁰. Ningún pago de la arrendataria ni el recibo por parte de la propietaria de un monto menor al del canon de arrendamiento mensual estipulado en el presente se considerará en una forma que no sea a cuenta del canon de arrendamiento primeramente estipulado, ni ningún endoso o texto en algún cheque o en alguna carta que se acompañe a un cheque o pago de canon de arrendamiento se considerará un acuerdo y cumplimiento, y la propietaria podrá aceptar ese cheque o pago sin perjuicio de su derecho a cobrar el saldo de ese canon de arrendamiento o a ejercer cualquier otro recurso contemplado en este contrato de arrendamiento. Ningún acto o acción de la propietaria o de los agentes de la propietaria durante la vigencia del presente se considerará una aceptación de la

- // -

- // -

restitución del inmueble, ni ningún acuerdo de aceptación de esa restitución tendrá validez, a menos que se extienda por escrito con la firma de la propietaria. Ningún empleado ni agente de la propietaria tendrá facultad alguna para aceptar las llaves del inmueble antes de la terminación del contrato de arrendamiento, y la entrega de las llaves a alguno de dichos agentes o empleados no operará como terminación del contrato de arrendamiento ni como restitución del inmueble.

Renuncia a juicio con jurado

26. La propietaria y la arrendataria acuerdan mutuamente que renuncian a juicio con jurado en cualquier acción, proceso o reconvención que inicie alguna de las partes en contra de la otra (salvo por lesiones corporales o daños a la propiedad) sobre cualquier materia derivada o inherente a este contrato de arrendamiento, la relación entre propietaria y arrendataria y el uso u ocupación del inmueble por parte de la arrendataria, y a cualquier recurso legal de emergencia o de otra índole. Asimismo, se acuerda mutuamente que en el caso de que la propietaria iniciara algún proceso o acción de posesión, incluido un proceso sumario para la posesión del inmueble, la arrendataria no interpondrá ninguna clase de reconvención respecto de ese proceso, incluida alguna reconvención en conformidad con el Artículo 4, salvo reconvenciones obligatorias legales.

Incapacidad para cumplir

27. Ni este contrato de arrendamiento ni la obligación de la arrendataria de pagar el canon de arrendamiento contemplado en el presente y de cumplir con todas las demás cláusulas y

- // -

- // -

acuerdos que deba cumplir conforme a este instrumento resultarán afectados en forma alguna debido a que la propietaria no pueda cumplir con alguna de sus obligaciones estipuladas en el presente o no pueda o tarde en suministrar algún servicio que deba suministrar conforme a lo establecido explícita o implícitamente, o no pueda o tarde en realizar alguna reparación, instalación adicional, modificación o decoración, o no pueda o tarde en suministrar algún equipo, artefacto u otros materiales si la propietaria no pudiera o tardara debido a alguna huelga, conflicto laboral o cualquier otra causa, lo que incluye, entre otros, privilegios o restricciones gubernamentales, o debido a alguna norma, orden o reglamento de algún departamento o subdivisión de un departamento de alguna entidad de gobierno, o debido a las condiciones en que influya directa o indirectamente una guerra u otra emergencia.

Facturas y avisos

28. Salvo que en este contrato de arrendamiento se establezca algo distinto, toda factura, estado de cuenta, aviso o comunicación que la propietaria desee o deba entregar a la arrendataria deberá emitirse por escrito y entregarse a la arrendataria por mano o enviarse por correo certificado o registrado **con solicitud de acuse de recibo, o mediante una empresa de correo aéreo reconocida a nivel nacional, contra recibo⁵¹**, a la atención de la arrendataria, al edificio del que forma parte el inmueble arrendado, o al último domicilio conocido, particular o comercial, de la arrendataria. **Pese a lo anterior, las boletas y estados de cuenta podrán enviarse**

- // -

- // -

por correo ordinario, sin duplicado⁵². Todo aviso de la arrendataria a la propietaria deberá enviarse por correo certificado o registrado, con solicitud de acuse de recibo, o mediante una empresa de correo aéreo reconocida a nivel nacional, contra recibo⁵¹, a la atención de la propietaria al domicilio indicado al principio del presente u otro domicilio que la propietaria pueda indicar mediante aviso por escrito. Los avisos se considerarán entregados al momento de su recibo o rechazo. Cualquiera de las partes podrá modificar su dirección mediante aviso de su nuevo domicilio a la otra Parte en la forma antes especificada. Los avisos del abogado de cualquiera de las partes se considerarán efectuados a nombre de la parte pertinente⁵³.

Servicios proporcionados por la propietaria

29. Mientras este contrato de arrendamiento se encuentre vigente⁵⁴, la propietaria proporcionará:

a) Los servicios de ascensor necesarios durante los días hábiles, entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m., y habrá un ascensor disponible en todos los demás horarios.

b) Calefacción para el inmueble arrendado cuando sea requerido por ley, durante los días hábiles, entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m.

c) Agua para uso normal de baños, pero si la arrendataria utilizara o consumiera agua para algún otro propósito o en cantidades inusuales (de lo cual la propietaria será único juez), la propietaria podrá instalar, a expensas de la arrendataria, un medidor de agua, el cual se mantendrá posteriormente en buenas condiciones a expensas de la

- // -

- // -

arrendataria a fin de registrar su consumo de agua, y la arrendataria pagará dicho consumo conforme a lo indicado en el medidor como canon adicional en la fecha de entrega de la factura.

d) Servicio de aseo del inmueble arrendado durante los días hábiles, a expensas de la propietaria, siempre que la arrendataria mantenga ordenado el inmueble. Sin embargo, si la arrendataria se encargara del aseo del inmueble, ello se hará a expensas de la arrendataria en una forma razonablemente satisfactoria para la propietaria, y sólo se permitirá el ingreso para tal efecto a dicho inmueble o al edificio del que forma parte a la o las personas autorizadas por la propietaria. La arrendataria pagará a la propietaria el costo de retiro del edificio de los desperdicios y de la basura que genere la arrendataria, **en la medida en que la cantidad sea mayor a la que genera una oficina comercial común⁵⁵.**

e) Si la propietaria proporcionara servicio de aire acondicionado y de ventilación al inmueble arrendado, el servicio de aire acondicionado se suministrará entre el 15 de mayo y el 30 de septiembre durante los días hábiles (lunes a viernes, excepto festivos), entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m., y el servicio de ventilación se suministrará durante los días hábiles en los citados horarios, salvo cuando se suministre el servicio de aire acondicionado conforme a lo antes indicado. Si la arrendataria requiriera servicio de aire acondicionado o ventilación durante más horas o los sábados, domingos o festivos, según lo definido en el contrato de la propietaria con "Operating Engineers Local 94-94-A", la

- // -

- // -

propietaria brindará dichos servicios a expensas de la arrendataria. Se agregará un Anexo con respecto a las tarifas y condiciones de uso adicional de este servicio.

f) La propietaria se reserva el derecho a interrumpir el servicio de calefacción, ascensores, agua, aire acondicionado, sistemas de electricidad y energía, aseo y otros -si hubiera- cuando se requiera debido a algún accidente o para efectos de reparaciones, modificaciones, reemplazos o mejoras necesarias o convenientes a criterio de la propietaria, durante el tiempo que razonablemente pudiera requerirse para ello. **Véase Artículo 69⁵⁶**. Si el edificio del que forma parte el inmueble arrendado proporcionara servicio de ascensor operado manualmente, la propietaria podrá en cualquier momento sustituirlo por un ascensor automático y proseguir diligentemente con las modificaciones necesarias sin que ello afecte en forma alguna este contrato de arrendamiento ni las obligaciones de la arrendataria conforme al mismo.

Títulos

30. Los títulos se insertan sólo por conveniencia y para referencia, pero no describen, definen ni restringen en forma alguna el alcance de este contrato de arrendamiento ni la intención de alguna disposición del presente.

Definiciones

31. El término "oficina" u "oficinas", cualquiera sea el lugar en que se utilice en este contrato de arrendamiento, no significará inmueble utilizado como uno o más locales comerciales para la venta o exhibición, en cualquier momento, de productos, artículos o mercancías de cualquier naturaleza,

- // -

- // -

ni como restorán, tienda, local, puesto de lustrabotas u otro establecimiento, peluquería o para otros usos similares, o para fabricación. El término "propietaria" significa arrendadora y, conforme se utiliza en este contrato de arrendamiento, significa solamente la propietaria 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 el edificio) del que forma parte el inmueble arrendado, de modo que en caso de venta del terreno y el edificio o de dicho contrato de arrendamiento, o en caso de arrendamiento de dicho edificio o del terreno y el edificio, la citada propietaria quedará totalmente liberada de todos sus compromisos y obligaciones conforme al presente, y se considerará -sin que se celebre otro contrato entre las partes o sus sucesores, o entre las partes y el comprador en caso de venta, o el arrendatario del edificio o del terreno y el edificio- que el comprador o el arrendatario del edificio ha asumido y convenido en cumplir con todos los compromisos y obligaciones de la propietaria conforme al presente. Las palabras "recuperar" y "recuperación" utilizadas en este contrato de arrendamiento no están restringidas a su significado legal técnico. El término "día hábil" utilizado en este contrato de arrendamiento excluye los sábados, domingos y todos los días establecidos como feriado legal por el Gobierno del Estado o el Gobierno Federal, y aquellos definidos como feriados en el contrato de prestación de servicios del sindicato de trabajadores que prestan servicios al edificio o en el contrato aplicable de los técnicos encargados del

- // -

- // -

servicio de ventilación y aire acondicionado. Cuando en este contrato se disponga expresamente que no se denegará injustificadamente un consentimiento, la entrega de ese consentimiento no podrá **condicionarse**⁵⁷ o postergarse injustificadamente.

Excavación adyacente

32. Si se realizara alguna excavación en un terreno adyacente al inmueble arrendado, o se autorizara la excavación, la arrendataria deberá permitir que la persona que disponga o autorizada para disponer esa excavación ingrese al inmueble arrendado con el objeto de ejecutar los trabajos que dicha persona estime necesarios a fin de evitar que las paredes o el edificio del que forma parte el inmueble sufran daños o perjuicios, y a fin de colocar las fundaciones apropiadas, sin derecho a exigir compensación o indemnización por daños y perjuicios a la propietaria, o alguna reducción o rebaja del canon de arrendamiento.

Normas y reglamentos

33. La arrendataria y sus trabajadores, empleados, agentes y visitantes respetarán y cumplirán fiel y estrictamente con las normas y reglamentos y con las demás normas y reglamentos que la propietaria o los agentes de la propietaria puedan adoptar; **dichas normas y reglamentos deberán ser acordes con las disposiciones de este contrato de arrendamiento y promulgarse y aplicarse sin discriminación en lo que respecta a la arrendataria**⁵⁸. El aviso de cualquier norma o reglamento adicional o de cualquier modificación de las normas y reglamentos vigentes se dará conforme a lo dispuesto en el

- // -

- // -

Artículo 28⁵⁹. Si la arrendataria impugnara la aceptabilidad de alguna norma o reglamento adicional que la propietaria o sus agentes adopten en el futuro, las partes convienen en someter dicho asunto a la decisión de la Asociación de Arbitraje de EE.UU., sede Nueva York, cuya determinación será definitiva y concluyente para las partes. Se considerará que la arrendataria renuncia al derecho a impugnar la aceptabilidad de alguna norma o reglamento adicional a menos que la impugne mediante notificación por escrito a la propietaria dentro de un plazo de **sesenta (60)⁶⁰** días luego de la entrega del aviso al respecto. Ninguna disposición de este contrato de arrendamiento se interpretará en el sentido de imponer a la propietaria algún deber u obligación de aplicar las Normas y Reglamentos o los términos, cláusulas o condiciones de otro contrato de arrendamiento a otro arrendatario, y la propietaria no será responsable ante la arrendataria por el hecho de que algún otro arrendatario o sus trabajadores, empleados, agentes o visitantes incurran en incumplimiento de dichas disposiciones.

Seguridad

34. La arrendataria ha hecho entrega a la propietaria de un monto de US\$ 253.500,00 como garantía de su fiel cumplimiento y observancia de los términos, disposiciones y condiciones de este contrato de arrendamiento; se conviene en que si la arrendataria incurriera en incumplimiento de alguno de los términos, disposiciones o condiciones de este contrato, lo que incluye, entre otros, el pago del canon de arrendamiento o del canon adicional, la propietaria podrá

- // -

- // -

utilizar, destinar o retener la totalidad o parte de la garantía en la medida en que se requiera para el pago de algún canon de arrendamiento o canon adicional o de cualquier otro monto respecto del cual la arrendataria hubiera incurrido en mora, o para cubrir cualquier otro monto que la propietaria pueda o deba desembolsar debido al incumplimiento de la arrendataria de alguno de los términos, cláusulas y condiciones de este contrato de arrendamiento, lo que incluye, entre otros, daños y perjuicios o déficits derivados del rearrendamiento del inmueble, independientemente de que esos daños y perjuicios o montos deficitarios se devenguen antes o después de un proceso sumario o de alguna otra acción de recuperación del inmueble por parte de la propietaria. Si la arrendataria cumpliera cabal y fielmente con todos los términos, disposiciones, cláusulas y condiciones de este contrato de arrendamiento, la garantía le será devuelta después de la fecha fijada como término del contrato de arrendamiento y luego de la restitución del inmueble a la propietaria. En caso de venta del terreno y del edificio o de arrendamiento del edificio del cual forma parte el inmueble arrendado, la propietaria tendrá derecho a transferir la garantía al comprador o arrendatario, tras lo cual la arrendataria la liberará de toda obligación de restitución de dicha garantía; además, la arrendataria conviene en recurrir únicamente al nuevo propietario para efectos de devolución de la garantía, y queda convenido que las disposiciones del presente regirán para cualquier transferencia o cesión de la garantía a un nuevo propietario. La arrendataria conviene

- // -

- // -

además en que no cederá ni gravará ni intentará ceder ni gravar los dineros depositados como garantía conforme al presente, y en que ni la propietaria ni sus sucesores o cesionarios estarán obligados por alguna cesión, gravamen, o intento de cesión o gravamen de esa naturaleza.

Certificado de garantía

35. (Tachado).

Sucesores y cesionarios

36. Las cláusulas, condiciones y acuerdos contemplados en este contrato de arrendamiento serán vinculantes para la propietaria, la arrendataria y sus respectivos herederos, asignatarios, albaceas, administradores, sucesores y, salvo que en el presente se disponga algo distinto, sus cesionarios, y redundarán en beneficio de los mismos. La arrendataria sólo recurrirá a la participación de la propietaria en el terreno y el edificio para el pago de las reparaciones a su favor y el cobro conforme a alguna sentencia (u otro recurso judicial) en contra de la propietaria en caso de incumplimiento del presente por parte de esta última, y ningún otro bien o activo de la propietaria (o de un socio, miembro, ejecutivo o director de la misma, dado a conocer o no) será objeto de algún embargo, ejecución u otro procedimiento destinado a cumplir con las medidas de reparación a las que tenga derecho la arrendataria en conformidad o con respecto a este contrato de arrendamiento, la relación propietario/arrendatario conforme al presente, o el uso y ocupación del inmueble arrendado por parte de la arrendataria. En testimonio de lo cual, la propietaria y la arrendataria estampan su firma y

- // -

- // -

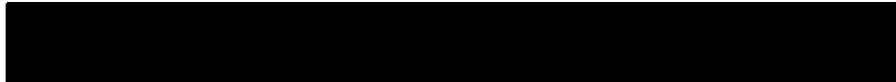
sello en este contrato de arrendamiento en la fecha indicada al principio.

TOWER PLAZA ASSOCIATES L.P.

Por: One Dag Corp., Socia Gestora.

Firma ilegible.

Nombre:



GARANTÍA

POR EL VALOR RECIBIDO y a modo de aliciente para que la propietaria formalice este contrato de arrendamiento con la arrendataria, el suscrito garantiza a la propietaria, y a los sucesores y cesionarios de la propietaria, el pleno cumplimiento y observancia de todas las cláusulas, condiciones y acuerdos contenidos en el contrato y que la arrendataria se compromete a cumplir y respetar, lo que incluye las "Normas y Reglamentos" allí contemplados, sin requerir ningún aviso de no pago, incumplimiento o inobservancia, ni comprobante, aviso ni exigencia mediante la cual se cobre al suscrito, quien por este acto renuncia expresamente a ello y conviene en que la validez de este contrato y las obligaciones del garante conforme a este instrumento no cesarán, no resultarán afectadas ni perjudicadas en forma alguna por el hecho de que la propietaria ejerza en contra de la arrendataria algunos de los derechos y recursos que le correspondan en conformidad con las disposiciones del contrato de arrendamiento. El suscrito acuerda y conviene además en que esta garantía se mantendrá con pleno vigor y efecto en lo que respecta a cualquier

1-60

N. de la T.: Modificaciones introducidas al texto; en negrita en este documento.

- // -

- // -

renovación, modificación o ampliación de este contrato de arrendamiento y durante el período en que la arrendataria ocupe el inmueble como "arrendataria legal". Como aliciente adicional para que la propietaria formalice este contrato de arrendamiento, la propietaria y el suscrito acuerdan y convienen en que renuncian a juicio con jurado en toda acción o proceso que entable la propietaria o el suscrito en contra de la otra parte en relación con cualquier materia derivada de los términos del contrato de arrendamiento o de esta garantía.

Fecha, garante, testigo, domicilio del garante, dirección comercial, razón social: En blanco.

(Legalización notarial en blanco).

IMPORTANTE - FAVOR LEER

NORMAS Y REGLAMENTOS ANEXOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y
PARTE DEL MISMO DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 33.

1. Ningún arrendatario obstruirá las aceras, entradas, calzadas, pasillos, patios, ascensores, vestíbulos, escaleras, corredores ni recibidores, ni utilizará estos espacios para ningún propósito que no sea entrar o salir del inmueble arrendado y entregar mercancías y equipos de manera rápida y eficiente mediante el uso de los ascensores y pasillos que la propietaria designe para tal efecto. Ningún arrendatario, trabajador ni otra persona utilizará en algún espacio o *hall* de uso público del edificio carros de uso manual para la entrega o recibo de mercancías, salvo equipos con ruedas de goma y protecciones laterales. Si el inmueble estuviera situado en la planta baja del edificio, el arrendatario de ese

- // -

- // -

inmueble, a sus expensas, mantendrá limpia, sin hielo, nieve, suciedad ni basura, la acera y la cuneta frente al inmueble.

2. No deberá utilizarse el inodoro, el lavamanos ni los artefactos del sistema sanitario para ningún propósito distinto a aquel para el que están diseñados o fabricados, y no deberá depositarse en ellos basura, desperdicios, desechos, ácidos ni otras sustancias; asimismo, el gasto de todo desperfecto, obstrucción o daño resultante de la violación de esta norma deberá ser solventado por el arrendatario que lo haya provocado o por sus empleados, agentes, trabajadores o visitas.

3. No deberá colgarse ni sacudirse ninguna alfombra, tapete ni otro artículo en las ventanas del edificio y ningún arrendatario barrerá ni permitirá que se barra desde el inmueble arrendado la basura u otras sustancias hacia los corredores, vestíbulos, ascensores, el exterior de las puertas o ventanas, o las escaleras del edificio; el arrendatario no utilizará, no mantendrá ni permitirá que se utilice ni que se mantenga algún gas o sustancia nauseabunda o tóxica en el inmueble arrendado, ni permitirá ni tolerará que el inmueble arrendado se ocupe o utilice en una forma ofensiva o inaceptable para la propietaria u otros ocupantes del edificio debido al ruido, olor y/o vibración, ni interferirá en forma alguna con los demás arrendatarios o las personas que operen en el edificio; tampoco deberá mantener en el edificio bicicletas, vehículos, animales, peces ni aves. Se prohíbe fumar o llevar cigarros o cigarrillos encendidos en los ascensores del edificio.

- // -

- // -

4. No se colocarán en las paredes exteriores del edificio toldos ni otros elementos similares sin el previo consentimiento por escrito de la propietaria.

5. El arrendatario no exhibirá, grabará, pintará ni colocará letreros ni avisos en ninguna parte exterior del inmueble arrendado ni del edificio, ni en una parte interior del inmueble arrendado que sea visible desde el exterior del mismo, sin el previo consentimiento por escrito de la propietaria, con la salvedad de que el nombre del arrendatario podrá estar en la puerta de entrada del inmueble. Si el arrendatario no cumpliera con esto, la propietaria podrá sacar el letrero o aviso sin incurrir en ninguna obligación, y podrá cobrar el gasto en que haya incurrido para ello al o a los arrendatarios que infrinjan esta norma. Los letreros interiores en las puertas y en el directorio serán grabados, pintados o colocados por la propietaria en el caso de cada arrendatario, a expensas del arrendatario, y serán de un tamaño, color y estilo aceptable para la propietaria.

6. Ningún arrendatario marcará, pintará, perforará ni alterará parte alguna del inmueble arrendado ni del edificio del que forma parte el inmueble. No se permitirá ninguna perforación, corte ni instalación de cables, salvo con el previo consentimiento por escrito de la propietaria, y conforme a las instrucciones de la propietaria. Ningún arrendatario instalará linóleo ni otros recubrimientos similares de piso, en una forma que entre en contacto directo con el piso del inmueble arrendado y, si quisiera utilizarse linóleo u otro recubrimiento similar, se deberá adherir antes

- // -

- // -

al piso una capa de un elemento amortiguador mediante una pasta u otro material soluble al agua; se prohíbe expresamente el uso de cemento u otro material adhesivo similar.

7. Ningún arrendatario deberá instalar cerraduras ni cerrojos adicionales en las puertas ni ventanas, ni deberán efectuarse cambios en las cerraduras o mecanismos de cierre existentes. Cada arrendatario deberá, a la terminación de su arrendamiento, devolver a la propietaria todas las llaves de locales, oficinas y baños, independientemente de que hayan sido entregadas al arrendatario o de que éste las haya obtenido en otra forma; en caso de extravío de alguna llave que se le haya entregado, deberá pagar a la propietaria el costo de la misma.

8. Las cargas, muebles, equipos comerciales, mercancías y elementos voluminosos de cualquier descripción deberán entregarse y retirarse del inmueble sólo en los ascensores y por las puertas y corredores destinados a carga, y únicamente durante los horarios y en la forma que la propietaria apruebe. La propietaria se reserva el derecho a inspeccionar todas las cargas que hayan de ingresarse al edificio y a sacar del mismo toda la carga que viole alguna de estas Normas y Reglamentos que sean parte del contrato de arrendamiento.

9. Está prohibido realizar campañas, promociones o ventas en el edificio, y cada arrendatario cooperará para evitar dichas actividades.

10. La propietaria se reserva el derecho a no admitir en el edificio a las personas que no presenten un pase para ingresar con la firma de la propietaria. La propietaria proporcionará los pases que el arrendatario solicite a las

- // -

- // -

personas que éste indique. Cada arrendatario será responsable por todas las personas para las que solicite pase y será responsable ante la propietaria por todos los actos de dichas personas. El arrendatario no formulará ninguna reclamación ante la propietaria por el hecho de que ésta no admita en el edificio a alguna persona que no presente el pase.

11. La propietaria tendrá derecho a prohibir cualquier aviso publicitario de algún arrendatario que, en opinión de la propietaria, pueda perjudicar la reputación del edificio o su atractivo como edificio de oficinas, y tras recibir un aviso por escrito de la propietaria, el arrendatario se abstendrá de emplear ese aviso publicitario o dejará de utilizarlo.

12. El arrendatario no ingresará ni permitirá que se ingrese o que se mantenga en el inmueble arrendado algún líquido, material, producto químico o sustancia inflamable, combustible, explosivo o peligroso, ni provocará ni permitirá olores derivados de la preparación de comidas u otros procesos, ni ningún olor no habitual u objetable que salga o emane del inmueble arrendado.

13. Si el edificio tuviera sistema central de ventilación y aire acondicionado, el arrendatario conviene en mantener todas las ventanas cerradas en todo momento y cumplir con todas las normas y reglamentos que dicte la propietaria con respecto a esos servicios. Si el arrendatario requiriera servicio de ventilación o aire acondicionado después del horario habitual, deberá dar aviso por escrito al administrador del edificio antes de las 3:00 p.m. en el caso de que estos servicios se requieran durante días hábiles, y

- // -

- // -

antes de las 3:00 p.m. del día anterior en el caso de que se requiera el servicio durante los fines de semana o días feriados. El arrendatario cooperará con la propietaria en la obtención de máxima eficiencia del sistema de aire acondicionado, para lo cual bajará o cerrará las persianas y/o cortinas cuando los rayos solares lleguen directamente a las ventanas del inmueble arrendado.

14. El arrendatario no retirará ni ingresará al edificio ninguna caja fuerte, maquinaria pesada, equipo pesado, elemento voluminoso ni artefactos sin la previa autorización por escrito de la propietaria. Si la caja fuerte, maquinaria, equipo, elemento voluminoso o artefacto requiriera manejo especial, todo el trabajo relacionado con ello deberá cumplir con el Código de Administración de la ciudad de Nueva York y con todas las demás leyes y reglamentos aplicables, y el traslado se realizará en los horarios que la propietaria pueda indicar.

15. Desperdicios y basura.

1) Cumplimiento por parte del arrendatario. El arrendatario se compromete y conviene en cumplir, exclusivamente a sus expensas, con todas las leyes, resoluciones y normas actuales y futuras del gobierno federal y de los gobiernos locales, municipales y del estado, de departamentos, comisiones y direcciones, y con respecto a la recolección, clasificación, separación y reciclaje de desechos, basura y desperdicios. El arrendatario clasificará y separará los desechos, la basura y los desperdicios conforme a las categorías que la ley exija. Cada categoría de basura, desechos y desperdicios clasificados por separado deberá

- // -

- // -

depositarse en receptáculos separados conforme a lo aprobado razonablemente por la propietaria. Estos receptáculos separados podrán ser retirados, a opción de la propietaria, del inmueble arrendado de acuerdo con un calendario de recolección establecido por ley. El arrendatario retirará los ítems que la propietaria pueda designar expresamente o dispondrá que éstos sean retirados por un contratista aceptable para la propietaria, a su exclusivo arbitrio.

2) Derechos de la propietaria en caso de incumplimiento. La propietaria tendrá la opción de negarse a aceptar o recolectar desechos, basura y desperdicios del arrendatario a) que no estén separados y clasificados conforme a lo requerido por ley o b) que correspondan a elementos que la propietaria pueda expresamente especificar que deben ser retirados por el arrendatario, y podrá exigir al arrendatario que gestione la recolección de basura a expensas de este último a través de un contratista aceptable para la propietaria. El arrendatario pagará todos los costos, gastos, multas, sanciones o indemnizaciones por daños y perjuicios que puedan imponerse a la propietaria o al arrendatario debido al incumplimiento del arrendatario de esta cláusula 15 del Reglamento del Edificio, y el arrendatario, a sus expensas, deberá indemnizar y liberar de responsabilidad a la propietaria (lo que incluye los gastos y honorarios legales) por todas las acciones, demandas o juicios derivados de su incumplimiento, a través de abogados razonablemente satisfactorios para la propietaria.

- // -

- // -

CLÁUSULAS ADICIONALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2005 ENTRE TOWER PLAZA
ASSOCIATES L.P., EN CALIDAD DE ARRENDADORA, Y LA
MISIÓN PERMANENTE DE CHILE ANTE LAS NACIONES UNIDAS,
EN CALIDAD DE ARRENDATARIA

Si, y en la medida en que cualquiera de las disposiciones
de este anexo sea incompatible o no concordante con alguna de
las disposiciones impresas de este contrato, prevalecerán las
disposiciones de este anexo, independientemente de que en este
instrumento se deje o no constancia expresa de la
incompatibilidad.

37. Definiciones

Los términos que figuran en este Artículo 37 tendrán los
significados que se indican a continuación en este
contrato de arrendamiento y en sus anexos, apéndices y
cláusulas adicionales (si hubiera).

- A) "Año tributario base" significa el ejercicio tributario
comprendido entre el 1 de julio de 2005 y el 30 de junio
de 2006.
- B) "Impuestos correspondientes al año base" significa el
monto definitivo de las contribuciones correspondientes al
Año Tributario Base.
- C) "Año tributario posterior" significa cualquier ejercicio
tributario que se inicie a contar del 1 de julio de 2006.
- D) "Monto Proporcional de cargo de la arrendataria" significa
1,43%
- E) "Gastos operacionales base" significa los Gastos
Operacionales en que se haya incurrido durante el año

- // -

- // -

calendario 2005 (en que se considera al año 2005 como "Año Operacional Base").

- F) "Año operacional" significa cada año calendario durante el Período de Vigencia que se inicia en 2006.
- G) "Factor eléctrico" significa inicialmente un valor anual de US\$ 30.759,00, reajutable en conformidad con los términos del Artículo 42.
- H) "Canon de arrendamiento neto" significa inicialmente un valor anual de US\$492.144,00, reajutable en conformidad con los términos del Artículo 41.
- I) "Fecha eléctrica base" significa el 1 de enero de 2006.
- J) "Corredor" significa Newmark & Company Real Estate, Inc.
- K) "Ley" significa cualquier ley, norma, ordenanza, reglamento o disposición de cualquier autoridad de gobierno que tenga o ejerza jurisdicción, o cualquier ordenanza, norma, disposición o reglamento de cualquier empresa de servicios básicos, del asegurador de la arrendadora o del Comité de Aseguradores contra Incendio (u organización sucesora), vigente en la actualidad o en el futuro, y todas sus modificaciones.

38. Pagos del canon de arrendamiento

- A) Todos los montos, con excepción del Canon de Arrendamiento Fijo, que deba pagar la arrendataria en conformidad con el presente contrato de arrendamiento se considerarán canon adicional y, en caso de no pagarlos, la arrendadora tendrá todos los derechos y recursos estipulados en el presente o en la legislación en caso de no pago del canon de arrendamiento.

- // -

- // -

- B) Todos los pagos del Canon de Arrendamiento Fijo y canon adicional (colectivamente, "canon de arrendamiento" o "canon") que deba efectuar la arrendataria conforme a este contrato de arrendamiento se harán mediante cheques girados sobre un banco de Estados Unidos que sea miembro de la Cámara de Compensación de Nueva York o cualquier entidad sucesora de ésta.
- C) Si la arrendadora recibiera de la arrendataria un pago por una suma inferior al Canon de Arrendamiento fijo y al canon adicional vencido y pagadero a la fecha conforme a este contrato de arrendamiento, la arrendataria renuncia por este acto a su derecho, si lo tuviera, a designar los ítems a los cuales se destinará el pago y acuerda que la arrendadora, a su exclusivo arbitrio, podrá destinar el pago, en su totalidad o en parte, a cualquier Canon de Arrendamiento Fijo o canon adicional vencido y pagadero a la fecha o en parte a uno y en parte a otro.
- D) A menos que la arrendadora acuerde expresamente algo distinto por escrito, la aceptación del Canon de Arrendamiento Fijo o canon adicional de cualquier persona distinta de la arrendataria no liberará a la arrendataria de ninguna de sus obligaciones conforme a este contrato, incluida la obligación de pagar el Canon de Arrendamiento Fijo y canon adicional (excepto en la medida en que la arrendadora ya haya aceptado y retenido dicho Canon de Arrendamiento Fijo y/o canon adicional), y la arrendadora tendrá derecho, en cualquier momento, previo aviso a la arrendataria, a exigir a esta última que pague

- // -

- // -

directamente a la arrendadora el Canon de Arrendamiento Fijo y del canon adicional pagadero conforme al presente. Además, dicha aceptación del Canon de Arrendamiento Fijo o canon adicional no significará que la arrendadora autoriza una cesión de este contrato de arrendamiento, un subarrendamiento o la ocupación del inmueble arrendado por una persona distinta a la arrendataria, ni que renuncia a alguno de los derechos de la arrendadora ni a las obligaciones de la arrendataria conforme a este contrato de arrendamiento. El pago del canon de arrendamiento efectuado por un tercero se considerará efectuado por ese tercero como agente y en nombre y representación de la arrendataria.

- E) El hecho de que la arrendadora no facture oportunamente la totalidad o alguna parte de un monto pagadero conforme a este contrato de arrendamiento por cualquier lapso del Período de Vigencia tampoco constituirá una renuncia al derecho de la arrendadora a cobrar dicho monto o a facturar retroactivamente a la arrendataria en cualquier fecha posterior el total del monto no facturado, el cual deberá pagarse en un plazo de treinta (30) días luego de la facturación.
- F) Si la Fecha de Inicio no correspondiera al primer día del mes, o si la Fecha de Vencimiento no correspondiera al último día de un mes, todos los montos pagaderos en virtud del presente respecto de ese mes se prorratarán conforme al número de días de ese mes en que el contrato de arrendamiento haya estado vigente.

- // -

- // -

39. Aumento de impuestos

- A) Para los efectos de este contrato de arrendamiento, "Contribuciones" significa todos los impuestos y gravámenes a los bienes raíces aplicados por una autoridad de gobierno con jurisdicción sobre el Edificio y el terreno en que se ubica ("Terreno") (incluidos, específicamente aunque sin limitación, los llamados impuestos "BID") o cualquier otro impuesto o gravamen que posteriormente se imponga en reemplazo total o parcial de las contribuciones y/o gravámenes, con exclusión de x) multas e intereses por mora en que incurra la arrendadora; y) impuestos por concepto de hipoteca, registro, transferencia y ganancias de capital en que se incurra en relación con la venta o refinanciamiento del Edificio y/o Terreno y z) impuestos a la renta, sucesorios, a la herencia, de sociedades, donaciones, capital accionario y franquicias aplicados a la arrendadora, a menos que en el caso de esta cláusula z) esos impuestos se apliquen en reemplazo total o parcial de las contribuciones o gravámenes.
- B) Si las Contribuciones correspondientes a cualquier Año Tributario Posterior durante el Período de Vigencia excedieran de los Impuestos correspondientes al Año Base (conforme a su monto inicial si no se hubiera realizado un cálculo definitivo a la fecha de pago conforme a esta Sección B)), la arrendataria pagará a la arrendadora la Cuota Proporcional de dicho monto adicional en un plazo de treinta (30) días a contar de la fecha en que la

- // -

- // -

arrendadora entregue a la arrendataria un estado de cuenta ("Estado Tributario") en que conste el monto que ésta adeuda. Si la arrendadora tuviera que pagar en cuotas las Contribuciones a la autoridad tributaria competente, la arrendadora facturará entonces a la arrendataria en las cuotas correspondientes el Monto Proporcional de cargo de la arrendataria del incremento de las Contribuciones, de modo que el pago de la arrendataria venza no más de quince (15) días antes de la fecha en que la arrendadora deba pagar las Contribuciones a las autoridades tributarias pertinentes. Si la arrendadora no supiera el monto efectivo de las Contribuciones a la fecha de emisión su Estado Tributario, la arrendadora podrá emitir la factura de esa cuota a la arrendataria sobre la base de un cálculo estimado razonable, hecho de buena fe. En este caso, la arrendataria pagará el monto estimado dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la factura (pero no más de quince (15) días antes de la fecha en que la arrendadora tenga que pagar las Contribuciones a las autoridades tributarias correspondientes), de manera supeditada al reembolso inmediato de la arrendadora, o al pago de la arrendataria, una vez que la arrendadora emita la factura complementaria luego de que se determine el monto que efectivamente haya adeudado la arrendataria. La arrendadora proporcionará a la arrendataria, junto con el Estado Tributario, una copia de la factura de impuestos usada para preparar el Estado Tributario.

C) Si los Impuestos correspondientes al Año Base se redujeran

- // -

- // -

a un monto inferior al de las Contribuciones inicialmente cobradas por el Terreno y el Edificio en el Año Tributario Base, la arrendataria pagará a la arrendadora, a la brevedad luego de la solicitud correspondiente, todo monto adicional que deba pagarse por ello conforme a la Sección B) por todos los correspondientes Años Tributarios Posteriores.

- D) Si la arrendadora recibiera un reembolso de Contribuciones por cualquier Año Tributario Posterior por el que la arrendataria hubiera efectuado un pago en conformidad con el presente, la arrendadora deberá pagar a la arrendataria (luego de deducir de ese reembolso los gastos en que haya incurrido en relación con el mismo, en la medida en que no hayan sido ya pagados por la arrendataria en conformidad con la última oración de esta Sección) el Monto Proporcional de ese reembolso neto que corresponda a la arrendataria (de manera supeditada a la oración siguiente). Si en el momento en que la arrendadora reciba el reembolso de las Contribuciones, la arrendataria no hubiera cumplido con algún pago conforme al presente, y el incumplimiento se mantuviera luego de la entrega del aviso pertinente y del plazo otorgado para subsanar la falta, la arrendadora deducirá del Monto Proporcional de ese reembolso neto correspondiente a la arrendataria el monto requerido para compensar el incumplimiento de pago de la arrendataria. La arrendataria pagará a la arrendadora el Monto Proporcional de los costos y gastos razonables de cualquier naturaleza (incluidos, entre otros, honorarios

- // -

- // -

de consultoría, tasación, asesoría legal y contable) en que haya incurrido la arrendadora en relación con cualquier protesto tributario u otro procedimiento o acuerdo que tenga por propósito reducir las Contribuciones para el Año Tributario Posterior, ya sea antes o después de su determinación inicial.

- E) Si solo una parte de un Año Tributario Posterior estuviera dentro del Período de Vigencia, todos los pagos estipulados en este instrumento se prorratearán conforme a la parte del Año Tributario Posterior que esté incluida en el Período de Vigencia. Salvo las limitaciones según los Artículos 9 y 10: 1) la obligación de la arrendataria de efectuar los pagos exigidos en las Secciones B), C) y D) subsistirá tras la Fecha de Vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento; y 2) la obligación de la arrendadora de efectuar los pagos exigidos en la Sección D) subsistirá tras la Fecha de Vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento conforme a los Artículos 9 y 10.
- F) Cada Estado Tributario entregado por la arrendadora en conformidad con la Sección B) será vinculante para la arrendataria, a menos que, dentro de un plazo de sesenta (60) días luego del recibo del Estado Tributario, la arrendataria notifique a la arrendadora su desacuerdo y especifique la parte del Estado Tributario con la que no está de acuerdo. Mientras no se resuelva la diferencia, la arrendataria, sin perjuicio de sus derechos, pagará todos los montos que deban pagarse según lo determinado por la

- // -

- // -

arrendadora de manera supeditada al reembolso inmediato de la arrendadora (sin intereses) si no se adoptara una determinación a su favor.

40. Aumento de gastos operacionales

A) Para todos los efectos de este contrato de arrendamiento:

1) "Gastos operacionales" significa todos los costos y gastos razonables y habituales en que incurra la arrendadora, sobre una base de valores devengados, por concepto de operación, limpieza y mantenimiento del Edificio y sus áreas verdes, estacionamiento, acera y cunetas (colectivamente, "Propiedad de la arrendadora"), incluidos todos los costos y gastos en que incurra la arrendadora al cumplir con todas sus obligaciones conforme al presente, e incluye los gastos por los siguientes conceptos (entre otros):

- a) salarios, sueldos, beneficios médicos, quirúrgicos y de bienestar en general (incluidos seguro de vida colectivo y seguro médico) y pago de pensiones, impuestos sobre remuneraciones, seguro de accidentes del trabajo y beneficios sindicales pagados por el empleador; seguro de desempleo, seguridad social y otros impuestos similares relacionados con los empleados de la arrendadora y/o contratistas a cargo de la operación y mantenimiento de la Propiedad de la arrendadora;
- b) pagos a contratistas independientes por trabajos de mantenimiento, limpieza y/u operacionales;
- c) el costo de los uniformes de los empleados, incluida la

- // -

- // -

limpieza en seco;

- d) el costo del gas, vapor, calefacción, ventilación, aire acondicionado y agua (incluido el alcantarillado), junto con todos los impuestos correspondientes;
- e) el costo de todos los seguros de arrendamiento, accidentes, riesgos de guerra (si pudiera contratarse), responsabilidad civil, responsabilidad civil ampliada, daños a la propiedad, indemnización, placas de vidrio, riesgos múltiples y otros seguros que cubran a la arrendadora y/o la totalidad o parte de la Propiedad de la arrendadora;
- f) el costo de todos los suministros (incluidos artículos de limpieza), herramientas, materiales y equipos;
- g) el costo de todos los cargos que la arrendadora deba pagar por el consumo de electricidad en las áreas comunes del Edificio y de los sistemas y equipos del Edificio, más todos los impuestos pertinentes;
- h) las reparaciones o reemplazos efectuados por la arrendadora a sus expensas;
- i) amortización uniforme (incluidos intereses a una tasa de dos por ciento (2%) anual por sobre la "tasa preferente" o "tasa base" de Citibank N.A. a la fecha en que se haya realizado el gasto), por un período de diez (10) años, de cualquier gasto para mejora de capital, en la medida en que justificadamente se espere que ello redundará en una reducción de los Gastos Operacionales;
- j) honorarios de administración razonables y habituales no superiores al tres por ciento (3%) de los cánones de

- // -

- // -

arrendamiento brutos;

- k) impuestos a la venta y uso;
 - l) las cuotas y derechos de asociaciones de industria y comercio y los costos de sus actividades, en relación con la Propiedad de la arrendadora;
 - m) Costos y gastos administrativos del Edificio y de sus oficinas por concepto de contabilidad y teléfono;
 - n) honorarios de abogado y honorarios pagados a otros profesionales por servicios prestados en relación con el mantenimiento y/u operación de la Propiedad de la arrendadora;
 - o) costos y gastos en que la arrendadora incurra en relación en el cumplimiento de la Ley; se estipula, sin embargo, que en la medida en que correspondan a costos o gastos de capital, deberán amortizarse en la forma indicada en la cláusula i) anterior; además, se estipula que los Gastos Operacionales no incluirán costos ni gastos en que se incurra en relación con el cumplimiento de alguna Ley i) que se encuentre vigente en la fecha de formalización de este contrato, ii) que la arrendadora deba cumplir, y iii) que conforme a una interpretación judicial o administrativa esté siendo quebrantada a la fecha de este contrato; y
 - p) cualquier otro costo y gasto razonable en que incurra la arrendadora por concepto de operación y mantenimiento de la Propiedad de la arrendadora y que sean habituales para edificios similares en la Ciudad de Nueva York.
- 2) Si cualquiera de los costos y gastos anteriores se

- // -

- // -

relacionaran con otros bienes y con la Propiedad de la arrendadora, se incluirán en los Gastos Operacionales sólo en la medida en que se pueda asignar una parte justa a la Propiedad de la arrendadora. A pesar de cualquier disposición en contrario en este contrato de arrendamiento, no deberá haber duplicación de los ítems incluidos en los Gastos Operacionales, pese a que algún ítem en particular pueda incluirse en dos o más categorías, y los siguientes ítems se excluirán o deducirán de los Gastos Operacionales:

- a) las Contribuciones,
- b) cualquier ítem, en la medida en que la arrendadora reciba o deba recibir reembolso del seguro u otra clase de indemnización o reembolso (salvo debido a disposiciones cuyo propósito sea similar al de este Artículo 40);
- c) capital hipotecario, intereses o multas y cánones de arrendamiento y otros pagos en virtud de un contrato de arrendamiento superior (salvo en la medida en que constituyan un Gasto Operacional) y los costos de consumar el contrato de arrendamiento o hipoteca;
- d) comisiones de arrendamiento;
- e) mejoras de capital (salvo lo dispuesto en las cláusulas A 1)i) y A 1)o) anteriores, y cargos de arrendamiento de equipos que habitualmente se consideran capital (salvo lo dispuesto en las cláusulas A 1)i) y A 1)o) anteriores y salvo que ese equipo sea habitualmente arrendado en la operación de edificios de oficinas de Manhattan similares al Edificio);

- // -

- // -

- f) el costo de la energía eléctrica y otros servicios básicos suministrados y facturados directamente a los arrendatarios del Edificio por la empresa pertinente;
- g) el costo de las instalaciones y decoraciones efectuadas por la arrendataria en relación con la preparación del inmueble para un nuevo arrendatario (incluida la arrendataria);
- h) sueldos y beneficios del personal con rango superior al administrador de la propiedad;
- i) comisiones de corretaje, comisiones por solicitudes de créditos, impuestos de registro de hipotecas, costos de títulos de propiedad y otros costos o comisiones en que se haya incurrido por concepto de financiamiento o refinanciamiento;
- j) comisiones de corretaje, honorarios de consultoría, honorarios de abogados y desembolsos y concesiones de cualquier naturaleza en relación con algún canon de arrendamiento, que se paguen en relación con el arrendamiento de espacio en el Edificio (incluidos, entre otros, todos los costos de la entrega o modificación de cualquier arrendamiento de espacio en el Edificio);
- k) el costo de las reparaciones y reemplazos en que se incurra debido a incendio, otro siniestro o expropiación, en la medida en que la arrendadora reciba o deba recibir el reembolso del seguro o indemnización de expropiación (o, si la arrendadora no recibiera el reembolso total del seguro por haber incurrido en dolo o negligencia al formular el denuncia o en otra acción u omisión

- // -

- // -

negligente, en la medida en que la arrendadora hubiera recibido el reembolso si no hubiera existido el dolo o negligencia);

- l) gastos de marketing, promoción y publicidad relacionados con el Edificio;
- m) el costo de instalar, operar y administrar cualquier concesión comercial operada por la arrendadora en el Edificio o de instalar, operar y mantener en el Edificio algún servicio de cafetería, comedores o algún club deportivo, culinario o recreativo;
- n) adiciones a las reservas del Edificio;
- o) rebajas, créditos e ítems similares que reporten beneficios a la arrendadora;
- p) el costo de reubicar a algún arrendatario en el Edificio;
- q) daños pagados por la arrendadora y costos de litigios relacionados con las acciones legales entabladas por los arrendatarios debido a negligencia de la arrendadora o supuestas violaciones de las obligaciones contractuales que hubiera asumido con esos arrendatarios;
- r) depreciación y amortización (salvo lo dispuesto en las cláusulas A 1)i) y A 1)o));
- s) la parte de cualquier costo pagado a una sociedad u otra entidad filial de la arrendadora (es decir, que controle a la arrendadora, que sea controlada por la arrendadora, o que esté bajo control común con la arrendadora) por un monto superior al que se pagaría de no existir esa relación;
- t) honorarios profesionales en que se incurra debido a

- // -

- // -

diferencias o litigios con los arrendatarios;

u) el costo de cualquier reparación efectuada por la arrendadora para remediar daños causados o provocados debido a la negligencia o dolo de la arrendadora o sus agentes o empleados; o

v) cualquier costo y gasto cubierto en el Artículo 67.

B) Al determinar el monto de los Gastos Operacionales Base o los Gastos Operacionales de cualquier Año Operacional, si menos del noventa y cinco por ciento (95%) de las oficinas del Edificio hubiera estado ocupado por arrendatarios en cualquier momento de ese año, los Gastos Operacionales Base o los Gastos Operacionales de ese Año Operacional se ajustarán a un monto igual al de esos gastos en que normalmente se incurriría según lo previsto si la ocupación del Edificio fuera de noventa y cinco por ciento (95%) durante todo el año pertinente.

C) Si la arrendadora no realizara un trabajo o prestara un servicio en particular (cuyo costo -de ser realizado o prestado por la arrendadora- constituiría un Gasto Operacional) a un arrendatario que se hubiera comprometido a realizar ese trabajo o prestar ese servicio en lugar de la arrendadora, los Gastos Operacionales de cada Año Operacional (incluido el Año Operacional Base si se produjera esa situación durante el Año Operacional Base) en que exista esa situación se aumentarán por un monto equivalente al del Gasto Operacional adicional en que la arrendadora razonablemente habría incurrido durante ese período si hubiera prestado ese o esos servicios a sus

- // -

- // -

expensas a dicho arrendatario.

- D) En cualquier Año Operacional en que los Gastos Operacionales excedan de los Gastos Operacionales Base, la arrendataria pagará a la arrendadora el Monto Proporcional de esa cantidad adicional.
- E) Durante o después del primer Año Operacional, la arrendadora enviará a la arrendataria un estado de cuenta, con un desglose razonable, preparado por los contadores de la arrendadora ("Estado de Gastos Operacionales") de los Gastos Operacionales Base. Posteriormente, durante cada Año Operacional posterior del Período de Vigencia, la arrendadora enviará a la arrendataria un Estado de Gastos Operacionales con los Gastos Operacionales del Año Operacional anterior y un cálculo del monto que deba pagar la arrendataria en dicho Año Operacional en conformidad con este Artículo.
- F) Omitido intencionalmente.
- G) Con cada cuota del Canon de Arrendamiento Fijo pagadero durante el Período de Vigencia y luego del segundo Año Operacional, la arrendataria pagará a la arrendadora, a cuenta del monto a pagar conforme a este Artículo respecto del Año Operacional en curso, un monto equivalente al 110% del pago mensual adeudado por el Año Operacional precedente.
- H) Una vez que la arrendadora envíe el Estado de Cuenta de Gastos Operacionales correspondiente al Año Operacional anterior, la arrendadora y/o la arrendataria, según corresponda, pagará a la brevedad a la otra parte (sin

- // -

- // -

intereses) cualquier monto que la arrendataria haya pagado en exceso o que adeude a la arrendadora por ese Año Operacional, sobre la base del monto adeudado conforme al Estado de Cuenta de Gastos Operacionales y los montos pagados hasta la fecha por la arrendataria respecto de ese Año Operacional precedente.

- I) La obligación de las partes de efectuar algún pago conforme a este Artículo subsistirá a la Fecha de Vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento, y el monto se prorrateará en el caso de que sólo una parte del Año Operacional esté dentro del Período de Vigencia.
- J) Cada Estado de Cuenta de Gastos Operacionales entregado por la arrendadora conforme a la Sección E) será vinculante para la arrendataria a menos que, dentro de un (1) año a contar de su recibo, la arrendataria notifique a la arrendadora su disconformidad y especifique la parte de dicho estado de cuenta con la que no esté de acuerdo. La arrendataria tendrá derecho, previo aviso con una anticipación razonable, a disponer que se auditen los registros de la arrendadora relacionados con los Gastos Operacionales, pero no más de una vez al año y sólo dentro de los tres (3) meses posteriores al período en que la arrendataria tiene derecho a enviar el aviso de disconformidad. La arrendataria acuerda que i) mantendrá los resultados de cualquier investigación de los registros de la arrendadora en estricta reserva (se estipula, sin embargo, que la arrendataria podrá discutir los resultados

- // -

- // -

de la auditoría con sus abogados, contadores y otros consultores y usar la información obtenida en la auditoría en la medida en que se requiera para cualquier proceso legal o arbitral relacionado con esta materia o según lo exija la ley; (ii) dispondrá que cualquier consultor que haya contratado asuma el mismo compromiso en beneficio de la arrendadora; y iii) la remuneración de ninguna de las partes a las que haya contratado en relación con la auditoría dependerá ni estará condicionada, en su totalidad ni en parte, a los resultados de la auditoría ni al fallo del litigio con la arrendadora respecto de los Gastos Operacionales. Mientras no se emita el fallo correspondiente, la arrendataria, sin perjuicio de sus derechos, pagará todos los montos que la arrendadora determine, de manera supeditada al reembolso inmediato por parte de la arrendadora (sin intereses) si se dictara un fallo en su contra.

41. Definición de Canon de Arrendamiento Fijo; Reducción y Reajuste del Canon de Arrendamiento Neto

El Canon de Arrendamiento Fijo vigente equivaldrá al Canon de Arrendamiento Neto vigente más el Factor Eléctrico vigente. El siguiente cuadro muestra el Canon de Arrendamiento Neto, el Factor Eléctrico y el Canon de Arrendamiento Fijo para cada periodo anual aplicable durante el Período de Vigencia. (Se reconoce y acuerda que el Factor Eléctrico (y, en consecuencia, el Canon de Arrendamiento Fijo) estará sujeto a reajuste de acuerdo con los términos del Artículo 42). Como se indica en este

- // -

- // -

cuadro, el Año 1 comienza en la Fecha de Inicio y termina un día antes de que se cumpla el primer año. Cada Año posterior se iniciará en la fecha en que se cumpla un nuevo año a contar de la Fecha de Inicio y terminará un año después (de manera supeditada a prorratio el último Año).

AÑO	CANON DE ARRENDAMIENTO NETO (ANUAL)	FACTOR ELÉCTRICO (ANUAL)	CANON DE ARRENDAMIENTO FIJO (ANUAL)
Año 1	US\$492.144,00	US\$30.759,00	US\$522.903,00
Año 2	US\$502.397,00	US\$30.759,00	US\$533.156,00
Año 3	US\$512.650,00	US\$30.759,00	US\$543.409,00
Años 4-5	US\$543.409,00	US\$30.759,00	US\$574.168,00
Año 6	US\$553.662,00	US\$30.759,00	US\$584.421,00
Año 7 Fecha de vencimiento	US\$584.421,00	US\$30.759,00	US\$615.180,00

42. Electricidad

- A) Como complemento de este contrato de arrendamiento y como parte del Canon de Arrendamiento Fijo pagadero en virtud del presente, la arrendadora suministrará a la arrendataria, mediante instalaciones de transmisión instaladas por la arrendadora en el Edificio, al menos cinco (5) watts de corriente alterna por pie cuadrado útil (excluido el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado base del Edificio) para uso de la arrendataria en el inmueble arrendado. La arrendadora no será responsable en forma alguna ante la arrendataria por fallas o defectos en el suministro o naturaleza de la corriente eléctrica suministrada al inmueble arrendado, salvo en la medida en que sean producto de negligencia o

- // -

- // -

dolo de la arrendadora, sus agentes o empleados. A solicitud de la arrendataria, la arrendadora proporcionará e instalará todos los tubos fluorescentes, bobinas de inductancia, lámparas y ampollitas usados en el inmueble arrendado y la arrendataria pagará, inmediatamente tras presentarse la solicitud correspondiente, todos los cargos razonables por dicho concepto. La arrendataria usará la corriente eléctrica para fines de iluminación y, en la medida en que la Ley pertinente lo permita, para operar los equipos que normalmente se usen en las operaciones de una oficina comercial.

- B) El uso por parte de la arrendataria de la electricidad en el inmueble arrendado en ningún momento excederá de la cantidad que resulte mayor entre cinco (5) watts por pie cuadrado útil (con exclusión del sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado del Edificio) y la capacidad real disponible a la fecha. La arrendataria no hará ni permitirá que se realicen modificaciones al cableado u otras instalaciones eléctricas en el inmueble arrendado o destinadas al mismo ni adiciones a las máquinas y equipos de oficina u otros dispositivos eléctricos del inmueble arrendado sin el consentimiento previo por escrito de la arrendadora en cada caso, consentimiento que no será negado sin causa justificada. Si la arrendadora otorgara su consentimiento, la arrendadora instalará todos los conductores verticales adicionales u otros equipos requeridos para tal efecto y la arrendataria pagará los costos razonables de los mismos

- // -

- // -

a la brevedad tras formularse la solicitud correspondiente. Como condición para otorgar su consentimiento, la arrendadora podrá exigir a la arrendataria que acepte un aumento del Factor Eléctrico (y del Canon de Arrendamiento Fijo) pagadero conforme a la Sección C) del presente.

- C) La arrendadora, en cualquier momento, podrá contratar a un ingeniero eléctrico o consultor calificado independiente de prestigio ("Consultor Eléctrico de la arrendadora"), seleccionado y remunerado por la arrendadora, a fin de que haga un estudio del cableado eléctrico, la potencia, horas de uso y otros factores importantes para determinar cuál sería el valor que tendría que pagar la arrendataria si comprara electricidad directamente a la compañía que la suministra al Edificio ("Compañía de electricidad") a la tarifa de la arrendadora. Si el Factor Eléctrico (y el Canon de Arrendamiento Fijo) pagadero a la fecha de acuerdo con este Contrato no reflejara fielmente el valor determinado por el Consultor Eléctrico de la arrendadora, dicho Factor Eléctrico (y el Canon de Arrendamiento Fijo) se incrementará en un monto suficiente que permita que se refleje fielmente ese valor. En todos los casos, las conclusiones del Consultor Eléctrico de la arrendadora serán concluyentes para las partes (de manera supeditada a la Sección G). Cuando se determine ese valor, las partes formalizarán e intercambiarán un contrato complementario al presente, a fin de dejar constancia del aumento del Factor Eléctrico (y del Canon de Arrendamiento Fijo)

- // -

- // -

pagadero en virtud del presente, vigente a contar de la fecha que resulte anterior entre las siguientes: 1) la fecha de ese estudio o 2) la fecha en que, según lo establecido de buena fe por el Consultor Eléctrico de la arrendadora, a su exclusivo arbitrio, haya comenzado el mayor consumo (y la arrendataria cooperará con el Consultor Eléctrico de la arrendadora y entregará a la brevedad copias de los registros, órdenes de compra y documentos similares que el Consultor Eléctrico de la arrendadora solicite a fin de que lo ayuden a tomar su decisión); no obstante, el referido aumento entrará en vigencia en esa fecha, aunque no se haya formalizado el contrato complementario.

- D) Si algún gobierno federal, de un estado o local, subdivisión o autoridad, impusiera a la arrendadora algún impuesto (con excepción del impuesto a la renta, a franquicias o a empresas sin personalidad jurídica) por el suministro de corriente eléctrica a la arrendataria, la arrendataria pagará a la arrendadora un monto equivalente a ese impuesto si la ley así lo permitiera. Lo anterior no rige en el caso de los impuestos vigentes a la fecha de este contrato de arrendamiento que se encuentren subsumidos en el Factor Eléctrico inicial.
- E) Si, con posterioridad a la Fecha Eléctrica Base, la tarifa de la Compañía de Electricidad o cualquier parte del cargo por el suministro de corriente eléctrica al Edificio aumentara o disminuyera o si dicha tarifa se reemplazara por otra, el Factor Eléctrico (y, por ende, el componente

- // -

- // -

del Canon de Arrendamiento Fijo que consiste en el Factor Eléctrico) se aumentará o reducirá según el porcentaje del aumento o reducción del costo que tenga que solventar la arrendadora al comprar electricidad para el Edificio. No obstante, en ningún caso el Factor Eléctrico se reducirá a menos de la suma establecida en la Sección 37 G), la que puede incrementarse como resultado del aumento de la superficie del inmueble inicialmente arrendado conforme a este contrato. La arrendadora proporcionará a la arrendataria la documentación razonable para respaldar ese ajuste. Si en opinión de la arrendataria se justificara una reducción del Factor Eléctrico por las disposiciones de esta Sección o de la Sección C), podrá formular dicha solicitud mediante aviso a la arrendadora. Si la arrendadora y la arrendataria no concordaran en el ajuste o en si se justifica un ajuste, la materia será resuelta por el Consultor Eléctrico de la arrendadora, cuya remuneración será solventada en partes iguales por los interesados. La decisión del Consultor Eléctrico será concluyente para las partes en todos los casos, de manera supeditada a la Sección G). Cuando se determine el monto de ese ajuste, las partes formalizarán e intercambiarán un contrato complementario en que conste el ajuste del monto del Factor Eléctrico (y del Canon de Arrendamiento Fijo) pagadero conforme al presente, con vigencia a contar de la fecha en que se haga efectivo el aumento, reducción o cambio de tarifa o cargo. Sin embargo, el ajuste entrará en vigencia en esa fecha, independientemente de que se

- // -

- // -

haya formalizado o no un contrato complementario.

- F) Si la Ley o la Compañía Eléctrica lo exigiera, la arrendadora se reserva el derecho a suspender en cualquier momento el suministro de electricidad a la arrendataria en el inmueble arrendado, previo aviso por escrito a la arrendataria con al menos noventa (90) días de antelación (o aquel plazo menor que la Ley o la Compañía Eléctrica pudieran exigir). Si la arrendadora ejerciera ese derecho, este contrato de arrendamiento continuará en pleno vigor y efecto, y no se verá afectado por ello, con la salvedad de que, a contar de la fecha de suspensión del suministro, la arrendadora no estará obligada a suministrar electricidad a la arrendataria y el Canon de Arrendamiento Fijo pagadero conforme al presente se reducirá y se convertirá en el Canon de Arrendamiento Neto vigente. Si la arrendadora no siguiera suministrando energía eléctrica a la arrendataria, la arrendataria podrá hacer las gestiones para obtener la electricidad directamente de la Compañía Eléctrica. Esa electricidad podrá ser suministrada a la arrendataria mediante los alimentadores, conductores verticales y cableado existente en el Edificio, en la medida en que estén disponibles y sean adecuados y seguros para tales propósitos. Todos los medidores y paneles, alimentadores, conductores verticales, cableado y otros conductores y equipos adicionales que pudieran requerirse para obtener electricidad de la Compañía Eléctrica serán instalados y mantenidos por la arrendataria, a sus expensas. Siempre que la arrendataria proceda de inmediato

- // -

- // -

y diligentemente luego de recibir el aviso de la arrendadora en que se le solicite hacer las gestiones pertinentes a fin de obtener suministro de electricidad directamente de la Compañía Eléctrica, la arrendadora no podrá suspender el suministro hasta que la arrendataria pueda obtener el servicio directamente de la Compañía Eléctrica (a menos que la arrendadora esté obligada a hacerlo por disposición de la Ley o la Compañía Eléctrica).

- G) Pese a cualquier disposición en contrario en este Artículo, si la arrendataria no estuviera conforme con alguna decisión adoptada por el ingeniero o Consultor Eléctrico de la arrendadora conforme a las Secciones C) o E), la arrendataria podrá impugnar dicha decisión (pero ninguna determinación previa del Consultor Eléctrico de la arrendadora) en un plazo de noventa (90) días desde la fecha en que la haya recibido (el plazo es un factor fundamental) y presentar un cálculo diferente realizado por un ingeniero eléctrico o consultor calificado independiente y de prestigio de la arrendataria ("Consultor Eléctrico de la arrendataria"), cuyos honorarios serán pagados por la arrendataria. Si el Consultor Eléctrico de la arrendadora y el Consultor Eléctrico de la arrendataria llegaran a algún acuerdo, éste será concluyente para las partes. Si el Consultor Eléctrico de la arrendadora y el Consultor Eléctrico de la arrendataria no pudieran llegar a acuerdo, nombrarán a un tercer ingeniero eléctrico o consultor calificado

- // -

- // -

independiente de prestigio, cuyos honorarios serán pagados equitativamente por ambas partes, para que dirima la cuestión. Si el Consultor Eléctrico de la arrendadora y el Consultor Eléctrico de la arrendataria no pudieran seleccionar un tercer ingeniero o consultor, éste será elegido por el Juez Presidente de la División de Apelaciones de la Corte Suprema del Estado de Nueva York, Primera Sala. Ninguna demora en la resolución del conflicto afectará la fecha de entrada en vigencia de esa determinación.

43. Restricciones de Uso

- A) A pesar de cualquier disposición en contrario en el Artículo 2, la arrendataria no usará ni permitirá que el inmueble arrendado sea utilizado en su totalidad ni en parte para 1) almacenar con fines de venta bebidas alcohólicas en el inmueble, 2) almacenar para venta minorista ningún producto ni material en el inmueble arrendado, 3) realizar actividades comerciales relacionadas con la fabricación, impresión o procesamiento electrónico de datos, con la salvedad de que la arrendataria podrá operar equipos de reproducción, procesamiento electrónico de datos y otros equipos de oficina para satisfacer sus propias necesidades (pero no las de terceros); 4) prestar algún servicio de salud o servicios relacionados (lo que no impedirá el uso del inmueble como oficinas generales de una empresa que provea servicios de salud o servicios asociados en otro lugar), operar como colegio o desarrollar cualquier otro negocio

- // -

- // -

que implique la presencia de público en general en el inmueble arrendado; 5) prestar servicios como agencia de empleo o de búsqueda de ejecutivos, 6) realizar subastas públicas, reuniones, juntas o exhibiciones; 7) operar como oficina corredora de valores u otra oficina que implique la presencia de público general en el inmueble, u 8) ser ocupado por un organismo, agencia, departamento u otra autoridad extranjera, estadounidense, de algún estado, municipal, gubernamental, semifiscal u otra entidad afiliada o controlada por alguna de dichas reparticiones (con excepción de la arrendataria individualizada en el presente).

- B) La arrendataria no usará ni permitirá que la totalidad ni parte del inmueble arrendado se emplee en una forma no acorde con un edificio de oficinas de primera clase o que imponga alguna carga adicional significativa a la arrendadora en lo que respecta a la operación del Edificio.
- C) La arrendataria no obtendrá ni aceptará en el inmueble arrendado servicios de toallas, peluquería, limpieza de calzado, limpieza de piso, mantenimiento de la iluminación, aseo u otros servicios similares prestados por un tercero que no haya sido aprobado por la arrendadora (aprobación que no se denegará injustificadamente). Dichos servicios deberán prestarse sólo en las horas, en los lugares del inmueble arrendado y conforme a las normas que la arrendadora justificadamente imponga.

- // -

- // -

44. Cesión, etc.

Artículo complementario 11:

A) La arrendataria: i) no anunciará públicamente que el inmueble está disponible en su totalidad o en parte para cesión, subarrendamiento u ocupación a un canon de arrendamiento inferior a aquél al que la arrendadora ofrezca a la fecha arrendar un espacio similar en el Edificio (de acuerdo con lo documentado razonablemente por la arrendadora si la arrendataria así lo solicitara) (no obstante, no se considerará que lo anterior prohíbe a la arrendataria formalizar una operación a un canon de arrendamiento inferior a éste); o ii) no cederá este contrato de arrendamiento ni subarrendará el inmueble ni permitirá la ocupación del mismo en su totalidad o en parte a un tercero que a la fecha sea arrendatario, subarrendatario, cesionario u ocupante de algún espacio del Edificio o que haya negociado activamente con la arrendadora un espacio en el Edificio dentro del período de seis (6) meses anterior a la fecha en que la arrendadora reciba el Aviso de la arrendataria conforme a las Secciones B) o C) siguientes.

B) Para los efectos de este Artículo 44, se considerará cesión de este contrato una transferencia directa o indirecta de más del cincuenta por ciento (50%) de la participación en la arrendataria o alguna parte que directa o indirectamente tenga el control de la arrendataria ("control" significa propiedad de más del cincuenta por ciento (50%) del patrimonio de la parte en

- // -

- // -

cuestión), independientemente de que la transferencia se realice en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas, e independientemente de que se trate de acciones, participaciones u otros. Si la arrendataria deseara ceder este contrato de arrendamiento, subarrendar la totalidad o parte del inmueble arrendado o permitir que el inmueble arrendado sea ocupado por un tercero (para los efectos de este Artículo, toda ocupación por parte de un tercero se considerará subarrendamiento y el ocupante, subarrendatario), deberá enviar primeramente un aviso a la arrendadora ("aviso de la arrendataria") i) en que se especifique el nombre del cesionario o subarrendatario propuesto, la naturaleza de sus negocios, los términos de la cesión o subarrendamiento propuestos (incluida, entre otros, la fecha de inicio del subarrendamiento o la fecha efectiva de cesión, según proceda, la cual no será antes de noventa (90) días a contar de la entrega del aviso de la arrendataria y, en caso de subarrendamiento, la fecha de su vencimiento); y ii) en que se proporcione información actualizada respecto de la responsabilidad financiera y solvencia del cesionario o subarrendatario propuesto; además, la arrendataria deberá proporcionar a la arrendadora la demás información que ésta justificadamente solicite. Si sólo se quisiera subarrendar una parte del inmueble, el aviso de la arrendataria deberá estar acompañado de un plano razonablemente exacto del piso, en que se indique la parte que se subarrendará. La parte del inmueble arrendado

- // -

- // -

objeto de la cesión o subarrendamiento propuesto se denominará "espacio" (término que significará el inmueble arrendado completo si la operación propuesta por la arrendataria fuera el subarrendamiento del inmueble completo o una cesión). No obstante lo anterior, si la arrendataria deseara ceder este contrato de arrendamiento o celebrar un contrato de subarrendamiento y no hubiera encontrado un cesionario o subarrendatario y/o negociado los términos de la operación, podrá enviar a la arrendadora un aviso ("aviso abreviado") en que solo especifique su intención de ceder o subarrendar, la fecha en que desea que se haga efectiva la transacción propuesta, el espacio pertinente, el canon de arrendamiento deseado y otros términos económicos importantes.

- C) El aviso de la arrendataria o aviso abreviado, si se entregara alguno, se considerará una oferta irrevocable (junto con una participación) a la arrendadora, la que podrá ejercerse en un plazo de treinta (30) días después de recibir el aviso de la arrendataria o sesenta (60) días después de recibir un aviso abreviado, según corresponda, mediante aviso a la arrendataria ("aviso de la arrendadora"), x) en que se solicite a la arrendataria subarrendar el espacio a la arrendadora o a quien ésta designe, en los términos especificados en la Sección D), o y) en que se ponga término al contrato de arrendamiento con respecto al espacio por el período especificado en el aviso de la arrendataria, en los términos señalados en la

- // -

- // -

Sección E) (cualquiera de esas acciones se denominará "recuperación"). Si la arrendadora no ejerciera la opción de recuperación dentro del plazo fijado, no denegará injustificadamente su consentimiento para la cesión o subarrendamiento propuesto (pero solo, en caso del aviso abreviado, luego de que la arrendataria haya entregado el aviso de la arrendataria al respecto); (se estipula, en el caso del aviso de la arrendataria, que el uso propuesto del inmueble por parte del cesionario o subarrendatario propuesto deberá cumplir con los términos de este contrato de arrendamiento, incluidos, entre otros, los Artículos 2 y 43). Si la arrendataria inicialmente entregara un aviso abreviado y la arrendadora no ejerciera la opción de recuperación del espacio, la arrendataria entregará el aviso de la arrendataria sobre el particular una vez que la operación propuesta se haya consumado y la arrendadora no denegará injustificadamente el consentimiento (y la arrendadora no tendrá derecho de recuperación respecto de ese aviso de la arrendataria); se estipula que el uso propuesto del inmueble por parte del cesionario o subarrendatario propuesto deberá cumplir con los términos de este contrato de arrendamiento (incluidos, entre otros, los Artículos 2 y 43 del presente), y que dicha operación no deberá ser, en esencia, en términos menos favorables para la arrendataria que los descritos en el aviso abreviado y deberá consumarse en un plazo de ciento ochenta (180) días a contar de la fecha en que la arrendadora haya recibido el aviso abreviado.

- // -

- // -

- D) Si la arrendadora solicitara a la arrendataria formalizar un contrato de subarrendamiento ("contrato de subarrendamiento") en conformidad con la cláusula C) x), los términos de dicho contrato serán los mismos que los de este instrumento, excepto los términos que sean inaplicables y con la salvedad de que: i) la vigencia del contrato de subarrendamiento será la vigencia especificada en el aviso de la arrendataria o en el aviso abreviado, según corresponda, y se iniciará, a opción de la arrendadora, a) en la fecha de inicio indicada en el aviso de la arrendataria o aviso abreviado, según corresponda, o b) en una fecha fijada por la arrendadora, la cual no podrá ser más de treinta (30) días después de la fecha del aviso de la arrendadora; ii) el canon de arrendamiento neto respecto del subarrendamiento será el monto que resulte menor entre a) el Canon de Arrendamiento Neto Prorrateado del espacio que la arrendataria esté pagando a la fecha a la arrendadora conforme al presente o b) el canon de arrendamiento neto indicado en el aviso de la arrendataria o en el aviso abreviado, según corresponda; iii) el cargo por inclusión de energía eléctrica en el caso del subarrendamiento será el monto que resulte menor entre a) el Factor Eléctrico Prorrateado por el espacio que la arrendataria esté pagando a la fecha a la arrendadora en virtud del presente, o b) el cargo por inclusión de energía eléctrica indicado en el aviso de la arrendataria o en el aviso abreviado, según corresponda; iv) la Parte Proporcional de la arrendataria respecto del

- // -

- // -

Subarrendamiento se determinará conforme al tamaño relativo del espacio y del inmueble arrendado inicialmente; v) el subarrendatario tendrá, en virtud del contrato de subarrendamiento, el derecho irrestricto a ceder el contrato de subarrendamiento o cualquier participación en el mismo, a volver a subarrendar la totalidad o parte del espacio y/o efectuar modificaciones, decoraciones, adiciones o mejoras en el espacio (parte o la totalidad de las cuales podrán ser removidas en cualquier momento a opción de la arrendadora, siempre que la arrendadora repare los daños causados por la remoción); vi) si el espacio es menor a la totalidad del inmueble arrendado, la arrendataria, en calidad de subarrendadora conforme al contrato de subarrendamiento, a sus expensas: a) construirá todos los tabiques necesarios para separar el espacio del resto del inmueble arrendado y b) en la medida que se requiera conforme al contrato de subarrendamiento, instalará las puertas necesarias para el acceso independiente desde el espacio a los ascensores, baños y escaleras del piso, e instalará todos los equipos y servicios (incluidos, entre otros, baños para hombres y mujeres) requeridos para cumplir con todas las Leyes pertinentes, permitir a la arrendadora realizar los trabajos de mantenimiento del espacio, y permitir que éste sea utilizado como unidad independiente; vii) el contrato de subarrendamiento deberá estipular que no tiene el propósito de poner término a la totalidad ni parte de este contrato de arrendamiento por medio de una fusión; y viii)

- // -

- // -

al vencimiento del contrato de subarrendamiento, el espacio, de manera supeditada a la cláusula v), será devuelto a la arrendataria en las condiciones en que se encuentre a la fecha.

- E) Si la arrendadora exigiera poner término al presente contrato de arrendamiento en lo que respecta al espacio conforme a la cláusula C) y), en ese caso i) si el espacio fuera menor a la totalidad del inmueble arrendado, la arrendataria a sus expensas, a) construirá todos los tabiques necesarios para separar el espacio del resto del inmueble arrendado y b), en la medida en que lo requiera la arrendadora, instalará todas las puertas necesarias para el acceso independiente desde el espacio a los ascensores, baños y escaleras del piso, e instalará todos los equipos y servicios (incluidos, entre otros, baños para hombres y mujeres) requeridos para cumplir todas las leyes pertinentes, permitir a la arrendadora realizar los trabajos de mantenimiento del espacio, y permitir que éste sea utilizado como unidad independiente; y ii) la arrendadora y la arrendataria formalizarán y otorgarán un contrato complementario en que se modifique este contrato de arrendamiento de modo que se elimine el espacio del inmueble arrendado por el período especificado en el aviso de la arrendataria, el que comenzará, a opción de la arrendadora a) en la fecha de inicio señalada en el aviso de la arrendataria o b) en la fecha designada por la arrendadora, la que no deberá ser más de treinta (30) días después de la fecha del aviso de la arrendadora y de modo

- // -

- // -

que, durante ese período, se reduzca en forma proporcional el Canon de Arrendamiento Fijo y el canon adicional pagadero conforme al presente.

- F) A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, la arrendataria no podrá ceder este contrato de arrendamiento ni subarrendar la totalidad ni parte alguna del inmueble arrendado antes de cumplirse el primer año del Período de Vigencia si dicho subarrendamiento o cesión requiriera la aprobación de la arrendadora.
- G) Ninguna cesión de este contrato de arrendamiento se hará efectiva a menos y hasta que la arrendataria otorgue a la arrendadora un duplicado original del instrumento de cesión (en que el cesionario asuma el cumplimiento de las obligaciones de la arrendataria conforme a este contrato) y cualquier documento anexo.
- H) En caso de producirse esa cesión, la arrendadora y el cesionario podrán modificar el presente contrato de arrendamiento en cualquier forma, sin aviso a la arrendataria o consentimiento previo de ésta, y sin que ello signifique la terminación de la obligación de la arrendataria de cumplir sus compromisos conforme al presente, con la salvedad de que ninguna modificación aumentará las obligaciones de la arrendataria más allá de las que haya asumido en virtud de este contrato, a menos que la arrendataria acuerde asumir esas obligaciones.
- I) Ningún contrato de subarrendamiento de la totalidad o parte del inmueble arrendado (salvo el Contrato de Subarrendamiento) se hará efectivo hasta que la

- // -

- // -

arrendataria entregue a la arrendadora duplicados originales del contrato de arrendamiento (que contenga la disposición exigida conforme a la Sección J)) y cualquier documento anexo. Todo contrato de subarrendamiento estará supeditado y subordinado a este contrato.

J) Todo contrato de subarrendamiento deberá contener en esencia la siguiente disposición:

"En caso de un incumplimiento de algún contrato de arrendamiento subyacente de la totalidad o parte del inmueble arrendado conforme al presente que dé origen a la terminación de ese contrato de arrendamiento, el subarrendatario deberá, a opción de la arrendadora conforme a ese contrato ("arrendadora subyacente"), transferir y reconocer a la arrendadora subyacente como arrendadora conforme al presente y, a la brevedad tras la solicitud de la arrendadora subyacente, deberá formalizar y otorgar todos los instrumentos necesarios o procedentes para confirmar dicha transferencia y reconocimiento. Pese a esta transferencia y reconocimiento, la arrendadora subyacente a) no será responsable de ningún acto u omisión anterior de la arrendadora conforme a este contrato de subarrendamiento (con excepción de los incumplimientos que se mantengan), b) no estará supeditada a ninguna compensación que no esté expresamente prevista en este contrato de subarrendamiento y que pueda haberse devengado para el subarrendatario y en contra de la arrendadora, c) ni estará obligada por ninguna modificación de este contrato de subarrendamiento ni por ningún pago anticipado

- // -

- // -

del canon de arrendamiento de más de un mes, a menos que dicha modificación o pago anticipado haya sido previamente aprobado por escrito por la arrendadora subyacente. El subarrendatario conforme al presente renuncia por este acto a todo derecho, conforme a cualquier ley vigente o futura, a optar -debido a la terminación del contrato de arrendamiento subyacente- por terminar este contrato de subarrendamiento o entregar la posesión del inmueble arrendado. Este contrato de subarrendamiento no podrá transferirse y el inmueble arrendado no podrá subarrendarse nuevamente, ni en su totalidad ni en parte, sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora subyacente".

- K) Ninguna cesión o contrato de subarrendamiento, independientemente de que la arrendadora haya otorgado o no su consentimiento e independientemente de que se requiera o no ese consentimiento, liberará a la arrendataria de su responsabilidad por el cumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente durante el tiempo que reste del Período de Vigencia. El consentimiento para cualquier cesión o subarrendamiento no constituirá consentimiento para i) ninguna nueva cesión de este contrato de arrendamiento ni de algún contrato de subarrendamiento autorizado ni para ii) ningún nuevo contrato de subarrendamiento de la totalidad o parte del inmueble arrendado conforme al presente o algún contrato de subarrendamiento permitido. Si un contrato de subarrendamiento aprobado por la arrendadora fuera cedido

- // -

- // -

o si la totalidad o parte del inmueble arrendado en conformidad con ese contrato fuera subarrendado sin el consentimiento de la arrendadora en cada caso, la arrendataria deberá poner término de inmediato al subarrendamiento, o disponer su terminación, y proceder en forma expedita para que el ocupante entregue el inmueble.

L) La arrendataria pagará a la arrendadora, a la brevedad luego de la solicitud pertinente, todos los gastos y costos menores razonables (incluidos, entre otros, desembolsos y honorarios razonables de abogado) que la arrendadora deba pagar a terceros en relación con alguna cesión de este contrato de arrendamiento o de un contrato de subarrendamiento de la totalidad o parte del inmueble arrendado.

M) Si la arrendadora diera su consentimiento para cualquier cesión de este contrato de arrendamiento o para cualquier subarrendamiento, o si la arrendataria en alguna otra forma celebrara una cesión o subarrendamiento autorizado conforme al presente, la arrendataria deberá, a cambio de ello, pagar a la arrendadora, en los términos y en la fecha en que se pague a la arrendataria:

- 1) en caso de cesión, cincuenta por ciento (50%) del monto, si lo hubiera, en que a) todos los montos y otros pagos que el cesionario efectúe a la arrendataria debido o en relación con la cesión (incluidos, entre otros, los montos pagados por la venta de los artefactos de la arrendataria, mejoras introducidas, equipos, mobiliario y otros bienes personales, menos su valor justo de mercado a la fecha)

- // -

- // -

excedan b) del monto de cualquier rebaja por trabajos que conceda la arrendataria o de los costos en que ésta haya incurrido para dejar el inmueble arrendado apto para ser ocupado por el cesionario, más todos los gastos menores razonables y habituales en que haya incurrido la arrendataria en relación directa con esa cesión, como los Impuestos de Transferencia del Estado y de la Ciudad de Nueva York (pero no los impuestos a la renta), las comisiones de corretaje, gastos de ingeniería, publicidad y promoción y honorarios legales, todos los cuales se amortizarán sobre una base uniforme durante el período de vigencia de la cesión; y

- 2) en caso de subarrendamiento, cincuenta por ciento (50%) del monto, si lo hubiera, en que a) todos los cánones de arrendamiento, cargos adicionales u otros montos que el subarrendatario deba pagar a la arrendataria en relación con el subarrendamiento (incluidas, entre otras, las sumas pagadas por la venta o arrendamiento de los artefactos de la arrendataria, las mejoras introducidas, equipos, mobiliario y otros bienes personales, menos -en caso de venta de los mismos- su valor justo de mercado a la fecha) excedan b) de la suma x) del Canon de Arrendamiento Fijo y del canon adicional que se devengue durante la vigencia del subarrendamiento respecto del espacio (a la tasa por pie cuadrado que pague la arrendataria conforme al presente) en conformidad con los términos y condiciones de este contrato de arrendamiento, e y) del monto de cualquier rebaja por trabajos que conceda la arrendataria

- // -

- // -

o los costos en que ésta haya incurrido para separar físicamente el espacio del resto del inmueble arrendado o para dejar el espacio apto para ser ocupado por el subarrendatario, más todos los gastos menores razonables y habituales en que haya incurrido la arrendataria en relación directa con ese subarrendamiento, como los Impuestos de Transferencia del Estado y la Ciudad de Nueva York (pero no los impuestos a la renta), comisiones de corretaje, gastos de ingeniería, publicidad y promoción, y honorarios legales, los cuales se amortizarán sobre una base uniforme durante todo el período de vigencia del contrato de subarrendamiento.

45. Aire acondicionado, etc.

- A) La arrendadora, mediante el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado del Edificio ("Sistema"), suministrará a sus expensas aire acondicionado al inmueble arrendado, durante la época de uso de aire acondicionado (15 de mayo al 30 de septiembre) entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m., de lunes a viernes, y entre las 9:00 a.m. y 1:00 p.m. los días sábados (se excluyen los feriados nacionales y los feriados observados por los trabajadores del sindicato del Edificio) (los días de funcionamiento del sistema, excluido el sábado, se denominan "días de operación del sistema" y las horas de funcionamiento, "horas de operación del sistema").
- B) La arrendataria deberá cumplir con todas las normas razonables de la arrendadora respecto del funcionamiento del sistema.

- // -

- // -

C) La arrendataria entiende que el Canon de Arrendamiento fijo no refleja ni incluye ningún cargo para la arrendataria por el suministro de calefacción, ventilación o aire acondicionado requerido en el inmueble arrendado fuera de las horas de operación del sistema. Por consiguiente, la arrendadora, a menos que en términos razonables lo considere impracticable o dañino para el sistema, suministrará calefacción o aire acondicionado, a petición de la arrendataria, fuera de las horas de operación del sistema (no hay disponible ventilación fuera del horario establecido) y la arrendataria deberá pagar a la arrendadora un canon adicional por tales servicios a la tarifa estándar que la arrendadora haya fijado a la fecha para el Edificio o, si no se hubiera fijado esa tarifa, a las tarifas razonables acostumbradas. La arrendadora no estará obligada a prestar esos servicios fuera de las horas de operación del sistema, a menos que la arrendataria le solicite anticipadamente el servicio mediante aviso entregado antes de las 3:00 p.m. en el caso de servicios solicitados para días de operación del sistema, y antes de las 3:00 p.m. del día anterior si el servicio se solicitara para otros días. Si algún otro ocupante del Edificio solicitara servicio después de las horas de operación en la misma zona en la que ya se estuviera suministrando servicio adicional a la arrendataria, el cargo a la arrendataria se prorrateará sobre la base de la superficie que esté recibiendo el servicio y las horas por las que éste se solicite.

- // -

- // -

46. Corretaje

La arrendataria y la arrendadora declaran que no han tratado con ningún corredor ni intermediario en relación con este contrato de arrendamiento, aparte del Corredor. La arrendataria indemnizará a la arrendadora por toda obligación y gasto (incluidos honorarios razonables de abogado) por cualquier comisión de corretaje o intermediación reclamada por cualquier persona que no sea el Corredor sobre la base de las acciones de la arrendataria, sus agentes o representantes. La arrendadora pagará al Corredor una comisión en virtud de un contrato aparte celebrado entre la arrendadora y el corredor, e indemnizará a la arrendataria por toda obligación y gasto (incluidos honorarios razonables de abogado) por cualquier comisión de corretaje o intermediación reclamada por alguna persona, incluido el Corredor, sobre la base de las acciones de la arrendadora, sus agentes o representantes. La obligación de las partes conforme al presente subsistirá al vencimiento o terminación de este contrato de arrendamiento.

47. Directorio del edificio; letrero de la arrendataria

- A) La arrendadora, a solicitud de la arrendataria, colocará en el directorio del Edificio ("Directorio") el nombre de la arrendataria, de cualquier tercero que ocupe parte del inmueble arrendado conforme al presente, y de sus ejecutivos o empleados, siempre que el número de líneas del Directorio que proporcione la arrendadora no exceda de la Parte Proporcional que corresponda a la arrendataria en

- // -

- // -

el Directorio.

- B) La colocación del nombre de cualquier persona que no sea la arrendataria no otorgará a esa persona ningún derecho o participación en este contrato de arrendamiento ni en el inmueble arrendado, ni constituirá consentimiento de la arrendadora para alguna cesión, subarrendamiento u ocupación por parte de esa persona. La arrendadora podrá eliminar en cualquier momento y sin previo aviso un nombre que haya sido incluido en el Directorio. La arrendadora no aplicará ningún cargo a la arrendataria la primera vez que sea incluida en el Directorio. Posteriormente, la arrendataria pagará a la arrendadora la tarifa habitual por los trabajos realizados a fin de introducir, eliminar o modificar los datos en el Directorio.
- C) La arrendataria podrá instalar en el corredor común del piso 40 del Edificio un letrero (el "letrero") que indique que ocupa el inmueble arrendado, pero su ubicación, forma de adosarlo, tamaño, color, material y todos los demás aspectos de los ítems estarán supeditados al consentimiento previo por escrito de la arrendadora, el que será otorgado por la arrendadora a su exclusivo arbitrio pero de buena fe. Al vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento, la arrendataria retirará el letrero y restituirá a su condición original la parte afectada del Edificio.

48. Cláusula exculpatoria

- A) A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, la responsabilidad que, por negligencia,

- // -

- // -

incumplimiento de obligaciones contractuales u otras razones, pudiera corresponder conforme a este contrato a la arrendadora, sus socios o cualquier otra parte con participación en la arrendadora se limitará a cada una de sus respectivas participaciones en el Terreno y el Edificio. La arrendataria no intentará ejecutar ni ejecutará ninguna sentencia ni otro recurso en contra de algún activo de la arrendadora, un socio de la arrendadora o parte que tenga participación en la arrendadora.

- B) La arrendataria renuncia por este acto a cualquier demanda de indemnización por daños y perjuicios en contra de la arrendadora que pudiera interponer con el argumento de que la arrendadora o su agente negó o postergó injustificadamente su consentimiento o aprobación, o hizo prevalecer su criterio o impuso una exigencia, norma, reglamento, determinación o designación, o incurrió en otras acciones injustificadamente; se estipula, sin embargo, que se considerará que ninguna de las disposiciones contenidas en el presente limitará los recursos de la arrendataria, en la medida que se determine que la arrendadora actuó de mala fe. Si la arrendataria manifestara que la arrendadora actuó injustificadamente respecto de una materia objeto de este contrato que requiera que la arrendadora actúe en términos razonables, el único recurso de la arrendataria será entablar una acción a fin de que se dicte una sentencia declaratoria u orden de cumplimiento específico que obligue a la arrendadora a actuar razonablemente en dicha materia.

- // -

- // -

Alternativamente, la arrendataria podrá enviar un aviso a la arrendadora en que se especifique la materia en que, según su criterio, la arrendadora actuó en forma injustificada y en que opte por resolver la controversia en un procedimiento sumario conforme a las normas de la Asociación Estadounidense de Arbitraje vigentes a la fecha en la ciudad de Nueva York, de manera supeditada a lo siguiente:

- 1) El oficial que vea la causa no tendrá autoridad para tomar una determinación que no sea exigir a la arrendadora que actúe en forma razonable respecto de la materia objeto del litigio.
- 2) La determinación del oficial obligará a las partes y se dictará en un plazo de siete (7) días a contar del término de la vista de la causa;
- 3) Si se determinara que la arrendadora actuó en forma razonable, la arrendataria deberá pagar los honorarios del oficial. Si se determinara que la arrendadora no actuó en forma razonable, ésta deberá solventar esos honorarios.

49. Jurisdicción

- A) El presente contrato de arrendamiento se entenderá efectuado en el Condado de Nueva York, Nueva York, y se interpretará conforme a las leyes del Estado de Nueva York. Todas las acciones o procesos que se relacionen directa o indirectamente con este contrato de arrendamiento se resolverán únicamente ante los tribunales del Condado de Nueva York. La arrendataria, cualquier garante del cumplimiento de sus obligaciones conforme al

- // -

- // -

presente, y sus respectivos sucesores y cesionarios se someten a la jurisdicción de cualquier tribunal federal o del Estado con sede en dicho condado y renuncian por este acto, en la mayor medida posible, a toda inmunidad diplomática, soberana y de otra índole a la que pudieran tener derecho.

- B) Si una de las partes entablara una acción en contra de la otra en conformidad con este contrato de arrendamiento, la parte objeto del fallo adverso deberá reembolsar a la otra parte los gastos legales razonables y los desembolsos efectuados en relación con la causa.
- C) Si un monto de dinero adeudado por la arrendataria en virtud de este contrato de arrendamiento se pagara con más de diez (10) días de mora conforme a las disposiciones de este contrato, la arrendataria pagará a la arrendadora intereses a la tasa que resulte menor entre la tasa legal máxima a la fecha o dos por ciento (2%) anual sobre la "tasa base" vigente de Citibank N.A., desde la fecha de vencimiento de esa suma hasta la fecha efectiva de pago.
- D) La presentación de este contrato de arrendamiento a la arrendataria se realiza de manera supeditada a la aceptación, formalización y otorgamiento por parte de la arrendadora, sin que constituya una oferta de la arrendadora de formalizar e intercambiar dicho instrumento con la arrendataria. Este contrato no será vinculante ni ejecutable en contra de la arrendadora, a menos y hasta que ésta haya formalizado y otorgado a la arrendataria un ejemplar formalizado de este contrato de arrendamiento.

- // -

- // -

50. Disposiciones relativas a hipotecas

- A) Si cualquier acreedor hipotecario, presente o futuro del Terreno, Edificio o cualquier derecho de arrendamiento de los mismos requiriera, como condición suspensiva para la emisión u otorgamiento del préstamo, la modificación de este contrato de arrendamiento sin que se menoscaben sustancialmente los derechos de la arrendataria ni se aumenten sus obligaciones en virtud del presente, la arrendataria no denegará ni postergará injustificadamente su consentimiento para que se realice esa modificación y formalizará y otorgará los documentos confirmatorios razonablemente aceptables que el acreedor hipotecario solicite.
- B) La arrendataria, una vez que haya recibido aviso por escrito del nombre y domicilio de cualquier prestamista ("Prestamista") que posea una hipoteca o escritura de fideicomiso ("Hipoteca") sobre la participación de la arrendadora en el Edificio y/o el Terreno, acuerda notificar a ese Prestamista, por correo certificado, con franqueo pagado y solicitud de acuse de recibo, cualquier incumplimiento de la arrendadora conforme a este contrato de arrendamiento. La arrendataria conviene además en que, a pesar de cualquier disposición de este contrato, no se hará efectiva ninguna anulación o terminación del contrato de arrendamiento ni ninguna rebaja o reducción del canon de arrendamiento pagadero conforme al presente a menos que el Prestamista haya recibido aviso al respecto y en un plazo de treinta (30) días a contar de la fecha en que

- // -

- // -

haya quedado facultado conforme a la Hipoteca para subsanar dicho incumplimiento, no lo haya subsanado o no haya empezado a aplicar medidas para ello y haya continuado implementándolas hasta haberlo subsanado por completo; se estipula que dicho período podrá prolongarse si el Prestamista tuviera que obtener la posesión de la Propiedad de la arrendadora para subsanar el incumplimiento, de modo de permitir al Prestamista obtener la posesión de dicha Propiedad y siempre que el Prestamista inicie las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para ello durante ese período y continúe luego diligentemente con las gestiones necesarias y subsane completamente el incumplimiento. Queda entendido que el Prestamista tendrá derecho, pero no la obligación, de subsanar cualquier incumplimiento de la arrendadora.

- C) En el caso de que el Prestamista hiciera efectivo cualquiera de los recursos que le corresponden en conformidad con la ley o la Hipoteca, la arrendataria acuerda que, a solicitud del Prestamista o de cualquier persona que lo suceda en la participación de la arrendadora luego de que se hayan hecho valer esos recursos, automáticamente se convertirá en arrendataria del Prestamista o sucesor, sin que se modifiquen en forma alguna los términos u otras disposiciones de este contrato de arrendamiento. Sin embargo, se estipula que ningún sucesor i) estará obligado por el pago del canon de arrendamiento ni del canon adicional efectuado con más de un mes de anticipación; ii) estará obligado por alguna

- // -

- // -

modificación de este contrato de arrendamiento efectuada sin el consentimiento del Prestamista o del citado sucesor; iii) será responsable de algún acto u omisión de un arrendador anterior; ni iv) estará sujeto a alguna compensación o defensa que la arrendataria pudiera tener contra cualquier arrendador anterior. A solicitud de dicho sucesor, la arrendataria acuerda formalizar y otorgar uno o más instrumentos en que se confirme esa transferencia.

- D) La arrendataria acuerda que si un Prestamista sucediera a la arrendadora conforme a este contrato de arrendamiento, ni el Prestamista ni sus sucesores o cesionarios: serán responsables de algún acto u omisión anterior de la arrendadora; estarán sujetos a alguna demanda, compensación, crédito o defensa que la arrendataria pudiera tener en contra de un arrendador anterior (incluida la arrendadora); estarán obligados por una cesión (salvo lo autorizado expresamente en este instrumento), renuncia a este contrato de arrendamiento, enmienda o modificación del mismo que no cuente con el previo consentimiento por escrito de ese Prestamista; estarán obligados a efectuar pago alguno a la arrendataria ni deberán reembolsar a la arrendataria la totalidad ni parte alguna del depósito en garantía u otro cargo pagado por anticipado y que esté en poder de la arrendadora para cualquier fin, a menos que el Prestamista haya adquirido la posesión exclusiva de ese depósito o cargo. Además, si un Prestamista llegara a ser sucesor de la arrendadora conforme a este contrato, dicho Prestamista no tendrá

- // -

- // -

ninguna obligación, ni incurrirá en ninguna responsabilidad superior a su participación, si la hubiera, en la Propiedad de la arrendadora.

- E) Si un Prestamista (o cualquier otra persona o entidad a quien pudiera cederse posteriormente la Hipoteca) notificara a la arrendataria cualquier incumplimiento de la Hipoteca y solicitara a la arrendataria pagar a ese Prestamista el canon de arrendamiento y cualquier otra suma adeudada en conformidad con este contrato de arrendamiento, la arrendataria acogerá dicha solicitud sin ninguna consulta y pagará el canon de arrendamiento y demás sumas adeudadas de acuerdo con este contrato directamente a ese Prestamista o conforme se le solicite en el aviso, sin que por ello incurra en alguna obligación o responsabilidad para con la arrendadora.
- F) La arrendataria acuerda y reconoce que este contrato de arrendamiento está subordinado al derecho de retención de cada Hipoteca, pero que, a opción del Prestamista, podrá ser previo al derecho de retención de la Hipoteca del Prestamista.
- G) La arrendadora acuerda que hará cuanto esté a su alcance, desde el punto de vista comercial, para obtener del actual y cada futuro Prestamista, un contrato -en el formulario estándar del Prestamista- en beneficio de la arrendataria, en que se establezca, entre otras cosas, que mientras la arrendataria no deje de cumplir con el pago del canon de arrendamiento o canon adicional o cualquier otro compromiso o condición de este contrato de arrendamiento,

- // -

- // -

i) no se verán afectados ni se pondrá término a sus derechos como arrendataria en virtud del presente; ii) no se verá perturbada su posesión del inmueble arrendado; iii) no se iniciará ninguna acción o proceso para desalojar a la arrendataria, y iv) este contrato de arrendamiento continuará en pleno vigor y efecto a pesar de la ejecución de la hipoteca pertinente o la terminación del contrato de arrendamiento subyacente aplicable antes del vencimiento o terminación de este contrato. La incapacidad de la arrendadora para obtener dicho contrato no se considerará incumplimiento de las obligaciones de la arrendadora ni impondrá algún derecho a favor de la arrendataria y en contra de la arrendadora ni afectará la validez de este contrato de arrendamiento.

51. Entrega del inmueble arrendado

A) Como complemento del Artículo 21, el inmueble será arrendado a la arrendataria en las condiciones en que se encuentre a la Fecha de Inicio, y no se exigirá a la arrendadora realizar ningún trabajo para preparar el inmueble a fin de que sea ocupado por la arrendataria, con la salvedad de que, inmediatamente después de la formalización e intercambio de este contrato, la arrendadora realizará, a sus expensas, conforme a los estándares del Edificio (según se señala en el Anexo D del presente) el trabajo indicado en el diagrama que forma parte del Anexo D (lo que incluye, entre otros, la creación de un corredor público comparable al existente en el piso 31 del Edificio y la instalación de un baño

- // -

- // -

privado en el inmueble arrendado), con excepción de los muebles, accesorios, equipos y artículos similares que se observan en el diagrama que forma parte del Anexo D ("trabajos de la arrendadora"). La arrendadora pagará los honorarios por concepto de arquitectura e ingeniería y los permisos requeridos para la ejecución de los trabajos de la arrendadora. La arrendadora procederá con diligencia y hará esfuerzos de buena fe para completar los trabajos de la arrendadora en forma razonablemente rápida (sin que se requieran horas extraordinarias ni gastos adicionales para ello). La recepción del inmueble por parte de la arrendataria será prueba concluyente de que al recibirlo considera que la condición del inmueble arrendado y del Edificio es satisfactoria.

- B) La arrendataria será responsable ante la arrendadora o el agente que ésta haya designado por cualquier costo adicional en que la arrendadora haya incurrido para realizar los trabajos de la arrendadora, en la medida en que esos costos sean producto de algún cambio solicitado por la arrendataria y aceptado por la arrendadora (la arrendadora no tendrá ninguna obligación de introducir ese cambio) en los trabajos de la arrendadora que se indican en el Anexo D ("cambio introducido por la arrendataria"), o de cualquier atraso de la arrendataria (según se define más adelante). La arrendadora o su agente informarán a la arrendataria por escrito el costo de cualquier cambio introducido por la arrendataria antes de ejecutar dicho cambio o de incurrir en ese costo, cuyo pago deberá ser

- // -

- // -

efectuado por la arrendataria en un plazo de quince (15) días tras ser solicitado.

C) La fecha de inicio será la fecha en que los trabajos de la arrendadora se encuentren o se consideren sustancialmente completados, salvo los detalles mínimos de decoración y ajuste mecánico que no perjudiquen sustancialmente la capacidad de la arrendataria para realizar sus operaciones comerciales en el inmueble arrendado ("finalización sustancial"). Si la finalización sustancial de los trabajos de la arrendadora se postergara por cualquier motivo atribuible a la arrendataria ("atraso de la arrendataria"), la fecha de inicio será la fecha en que se hubiera producido la finalización sustancial de no haber sido por los atrasos de la arrendataria. Luego de determinar la fecha de inicio, a solicitud de cualquiera de las partes, la arrendadora y la arrendataria deberán formalizar e intercambiar un acuerdo que establezca la fecha de inicio; se estipula, sin embargo, que el hecho de que las partes no lo hagan no afectará la determinación de la fecha de inicio ni las obligaciones de la arrendataria conforme al presente.

D) La arrendataria reconoce y acuerda que el baño definido como "baño externo" en el Anexo A del presente será compartido con todos los demás ocupantes del piso 40 del Edificio.

52. Seguro

Durante el Período de Vigencia, la arrendataria deberá pagar y mantener vigentes pólizas estándares de

- // -

- // -

responsabilidad civil general, que cubran toda responsabilidad derivada de un accidente o siniestro, de manera supeditada a las exclusiones habituales. Las pólizas deberán ser emitidas por compañías de seguro de reconocido prestigio y bien calificadas, autorizadas para realizar operaciones comerciales en el Estado de Nueva York y para emitir esas pólizas, y deberán ser aprobadas por la arrendadora. El seguro deberá ser el seguro base, a pesar de cualquier seguro contratado por las partes con derecho a indemnización, deberá cubrir las operaciones de la arrendataria y no contendrá deducibles o autoseguro, salvo con la aprobación razonable de la arrendadora. Los límites mínimos de responsabilidad corresponderán a un límite mínimo combinado respecto de cada siniestro por un monto de al menos US\$ 5.000.000,00 por lesiones (o fallecimiento) y daños a la propiedad. Si, en cualquier momento durante el Período de Vigencia, los límites por responsabilidad civil o daños a la propiedad en la Ciudad de Nueva York respecto de edificios con una ubicación similar -considerando su uso y ocupación- fueran superiores a los citados límites, la arrendataria deberá aumentar los límites de acuerdo con ello. La arrendadora (y cada uno de sus miembros si la arrendadora fuera una sociedad de personas, joint venture u otra entidad) y el agente administrativo de la arrendadora (el actual agente administrativo es Lawrence Ruben Company Inc.) serán designados asegurados adicionales en las citadas pólizas de seguro. La arrendataria también contratará y mantendrá

- // -

- // -

vigentes pólizas de seguro "contra todo riesgo" sobre la propiedad, incluidas pérdidas por incendio y, mediante el endoso estándar de cobertura ampliada, las pérdidas o daños y perjuicios a causa de otros siniestros contemplados en el endoso, incluidos sus bienes personales, equipos, artículos, bienes, mercancías, muebles, accesorios y otros ítems que la arrendataria pueda retirar y que se encuentren en el inmueble, por el valor total de reemplazo. En todas las pólizas se estipulará que se deberá enviar a la arrendadora con al menos treinta (30) días de anticipación aviso de la anulación del seguro. La arrendataria otorgará certificados de seguro ACORD 25 ó 28, según corresponda (o el equivalente más cercano si dicho certificado se hubiera discontinuado o reemplazado), en que consten las pólizas, o copias certificadas o duplicados originales de las pólizas y comprobantes de pago de las primas razonablemente satisfactorios, si la arrendadora así lo solicitara. Todas las primas y cargos por los citados seguros serán pagados por la arrendataria. Si la arrendataria no mantuviera esos seguros o no pagara las primas correspondientes a la fecha de vencimiento, la arrendadora podrá contratar dichos seguros o efectuar esos pagos y la arrendataria deberá reembolsar a la arrendadora dichos costos, a solicitud de ésta, como canon adicional. La arrendataria no violará ni permitirá que se viole ninguna condición de dichas pólizas y dará cumplimiento a los requisitos impuestos por las compañías que emitan las

- // -

- // -

respectivas pólizas.

53. Quiebra

Sin limitar ninguna de las disposiciones de los Artículos 16, 17 ó 18 del presente, si -en conformidad con el Capítulo 11 del Título 11 del Código de Estados Unidos (Código de Quiebras), con sus ocasionales modificaciones- la arrendataria fuera autorizada para ceder este contrato de arrendamiento sin tener que cumplir con las obligaciones contempladas en los Artículos 11 y 44 del presente, la arrendataria acuerda que una garantía suficiente del futuro cumplimiento del cesionario autorizado conforme al Código significa la entrega de una carta de crédito (según se define más adelante) a la arrendadora, por un monto equivalente al valor de un año del Canon de Arrendamiento Fijo vigente a la fecha conforme al presente, más un monto equivalente al total del canon adicional pagadero de acuerdo con este instrumento por el año calendario anterior al año en que dicha cesión hubiera de hacerse efectiva. El depósito quedará en poder de la arrendadora, sin que devengue intereses, por el tiempo restante del Período de Vigencia, como garantía del pleno cumplimiento de todas las obligaciones que aún tuviera que cumplir la arrendataria en virtud de este instrumento. Si la arrendataria recibiera o hubiera de recibir un pago por la cesión de este contrato de arrendamiento, ese pago -luego de deducir A) las comisiones de corretaje, si hubiera, y otros gastos en que la arrendataria razonablemente hubiera incurrido en

- // -

- // -

relación con la cesión, y B) cualquier parte del pago que designe razonablemente el cesionario como pago por la compra de los bienes de la arrendataria en el inmueble arrendado- será y se convertirá en propiedad exclusiva de la arrendadora y el cesionario deberá efectuar el pago correspondiente directamente a la arrendadora. Además, una garantía suficiente significa que el cesionario de este contrato de arrendamiento tendrá un patrimonio neto, sin considerar la plusvalía comercial, de al menos quince (15) veces el total del Canon de Arrendamiento Fijo estipulado en el presente, más el total del canon adicional correspondiente al año calendario precedente.

54. Ley Local 5/Modificaciones Requeridas

Como complemento del Artículo 6:

- A) Toda obra o instalación realizada por la arrendataria (o por la arrendadora a solicitud y expensas de la arrendataria) en el inmueble arrendado se hará de modo que el inmueble arrendado y el Edificio cumplan con las exigencias de la Ley Local 5 de 1973 de la Ciudad de Nueva York, con sus modificaciones hasta la fecha ("Ley Local 5"). Lo anterior incluye, entre otros, i) el cumplimiento de las exigencias de compartimentación incluidas en la Ley Local 5; ii) la reubicación de los actuales aparatos de detección de incendio, señales de alarma y/o aparatos de comunicación que se requieran debido a la modificación del inmueble arrendado; y iii) la instalación de aquellos aparatos adicionales de control o detección de incendios que pudieran requerirse conforme a las normas, reglamentos

- // -

- // -

o exigencias gubernamentales o semifiscales pertinentes (incluidas, entre otras, las exigencias del Comité de Aseguradores contra Incendio de Nueva York) como resultado del uso del inmueble arrendado por parte de la arrendataria. Además, la arrendataria dispondrá que el inmueble arrendado se conecte al sistema "Clase E" del Edificio (la arrendadora permitirá a la arrendataria continuar usando las conexiones existentes para dicho propósito) y que se agregue el inmueble arrendado y a la arrendataria a la computadora "Clase E". Durante todo el Período de Vigencia, la arrendataria deberá cumplir con las instrucciones del encargado de prevención de incendios incluídas en los requisitos de la Ley Local 5.

- B) La arrendadora no será responsable de ningún daño a los aparatos de control o detección de incendios de la arrendataria, salvo que sean provocados por negligencia o dolo de la arrendadora o sus agentes o empleados; la arrendadora tampoco será responsable de su mantenimiento o reemplazo. La arrendataria indemnizará a la arrendadora por toda pérdida, daño, costo, responsabilidad o gasto (incluidos, entre otros, gastos y honorarios razonables de abogado) que afecten o en que incurra la arrendadora debido a la instalación y/u operación de esos equipos.
- C) Todo trabajo e instalación que deba efectuar la arrendataria conforme a este Artículo será ejecutado a expensas exclusivas de la arrendataria, de acuerdo con los planos y especificaciones, y por contratistas de la Lista de Contratistas Autorizados.

- // -

- // -

- D) El hecho de que la arrendadora hasta la fecha haya consentido en instalaciones o modificaciones efectuadas por la arrendataria en el inmueble arrendado no liberará a la arrendataria de sus obligaciones conforme a este Artículo con respecto a esas instalaciones o modificaciones.
- E) Si alguna empresa de servicios públicos o autoridad gubernamental o semifiscal exigiera realizar algún trabajo, instalación o mejora en el Edificio debido a alguna Modificación efectuada por la arrendataria, a la instalación u operación de equipos o máquinas en el inmueble arrendado, u otra razón relacionada con el uso u ocupación del inmueble arrendado, la arrendataria, tras la solicitud correspondiente, reembolsará a la arrendadora el costo de dicho trabajo, instalación o mejora.

55. Modificaciones de la arrendataria

- A) La arrendataria no hará ni realizará, ni permitirá que se haga o realice ninguna modificación, instalación, mejora, construcción adicional ni otros cambios físicos en el inmueble arrendado (colectivamente, "modificaciones"), salvo pintar, empapelar y colocar alfombras, sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora. La arrendadora acuerda no denegar injustificadamente su consentimiento respecto de las modificaciones que no sean estructurales y que no afecten negativamente los sistemas e instalaciones del Edificio, siempre que esas modificaciones sean realizadas únicamente por contratistas o mecánicos de la Lista de Contratistas Autorizados, no

- // -

- // -

afecten ninguna parte del Edificio más que el inmueble arrendado (incluido, entre otros, su exterior), no afecten negativamente ningún servicio que la arrendadora deba proporcionar a la arrendataria o a algún otro arrendatario u ocupante del Edificio y no reduzcan el valor o utilidad del Edificio. Toda modificación deberá hacerse a expensas de la arrendataria y en la fecha y forma que la arrendadora pueda justificadamente designar conforme a las condiciones relativas a modificaciones que la arrendadora establezca para el Edificio ("reglamento de modificaciones"). Antes de efectuar alguna modificación, la arrendataria (i) enviará a la arrendadora los planos y especificaciones detalladas (incluido plano general, diagramas arquitectónicos, mecánicos y estructurales, tanto en papel como en formato CAD), en la medida en que sea apropiado o habitual, respecto de cada modificación propuesta y no dará inicio a esas modificaciones sin que la arrendadora haya aprobado previamente esos planos y especificaciones; ii) a sus expensas, obtendrá todos los permisos, aprobaciones y certificados exigidos por cualquier órgano gubernamental o semifiscal, y iii) entregará a la arrendadora duplicados originales de las pólizas de seguro de accidentes del trabajo (que cubran a las personas que la arrendataria haya de contratar y a los contratistas y subcontratistas de la arrendataria en relación con dicha modificación) y de seguro de responsabilidad civil (incluida cobertura de daños a la propiedad) contratadas con las compañías, por los

- // -

- // -

períodos, los montos y en la forma que la arrendadora pueda justificadamente exigir, y en que la arrendadora y sus agentes figuren como asegurados adicionales. La arrendadora acuerda no denegar injustificadamente su aprobación de los planos y especificaciones de alguna modificación en los mismos términos en que acuerda no denegar injustificadamente su consentimiento para la modificación en sí. La arrendadora acuerda hacer cuanto esté a su alcance, de buena fe, para responder a cualquier solicitud de aprobación de modificaciones o de los planos y especificaciones en un plazo de diez (10) días hábiles luego del recibo de la solicitud pertinente. Todas esas solicitudes de aprobación, y cualquier otra solicitud de consentimiento conforme a este Artículo o los Artículos 3 ó 54 deberán enviarse a la atención de Frank Renzler, con copia, remitida en sobre separado, a la atención de Jonathan Mayblum. Al completarse dicha modificación, la arrendataria, a sus expensas, obtendrá los certificados de recepción final de esa modificación que exija algún organismo gubernamental o semifiscal, entregará copias de esos certificados a la arrendadora y, en un plazo de treinta (30) días desde la fecha de finalización, entregará) a la arrendadora un set de los planos definitivos de las obras "como se construyeron" (tanto en papel como en formato CAD), en que conste la modificación (si y en la medida en que en primera instancia se hayan elaborado planos debido a la naturaleza de la modificación). Toda Modificación se efectuará en

- // -

- // -

conformidad con el Reglamento de Modificaciones. Todos los materiales y equipos que debido a las modificaciones deban incorporarse como accesorios fijos o mejoras al inmueble arrendado deberán ser de primera calidad. Ningún material ni equipo estará sujeto a derecho de retención, gravamen, garantía sobre bienes muebles, retención de título ni contrato de garantía. En ningún momento, ni antes ni durante el período de vigencia, la arrendataria empleará ni permitirá que se emplee directa ni indirectamente a ningún contratista, mecánico o trabajador en el inmueble arrendado, ya sea en relación con alguna modificación u otro asunto si -a exclusivo arbitrio de buena fe de la arrendadora- su empleo interfiriera o causara algún conflicto con los demás contratistas, mecánicos o trabajadores contratados por la arrendadora, la arrendataria o terceros en relación con la construcción, mantenimiento u operación del Edificio. En caso de interferencia o conflicto de esa índole, la arrendataria, a solicitud de la arrendadora, dispondrá que todos los contratistas, mecánicos o trabajadores que provoquen esa interferencia o conflicto abandonen de inmediato el Edificio.

- B) Ninguna aprobación de los planos o especificaciones por parte de la arrendadora o consentimiento de ésta que permita a la arrendataria efectuar modificaciones, ni ninguna inspección de las modificaciones por parte de la arrendadora o en su nombre se considerará un reconocimiento de la arrendadora en cuanto a que las

- // -

- // -

modificaciones contempladas cumplen con los requisitos legales, del seguro o del certificado de recepción del Edificio, ni una renuncia de la arrendadora a exigir el cumplimiento por parte de la arrendataria de cualquier disposición de este contrato de arrendamiento.

- C) La arrendataria reembolsará a la brevedad a la arrendadora todos los honorarios, costos y gastos efectivos y razonables, incluidos, entre otros, los de arquitectos e ingenieros, que la arrendadora haya tenido que pagar a terceros en relación con la revisión de los planos y especificaciones de la arrendataria y la inspección de las modificaciones a fin de determinar si las mismas se estaban realizando o se realizaron conforme a los planos y especificaciones aprobados y a las exigencias legales y del seguro.

56. Certificado

La arrendataria, en cualquier momento, pero con una frecuencia no superior a la justificada, previo aviso de la arrendadora con al menos veinte (20) días de antelación, formalizará, reconocerá y otorgará a la arrendadora y/o a cualquier tercero que la arrendadora especifique ("receptor") una declaración en que se certifique que el presente contrato de arrendamiento no se ha modificado y que se encuentra en pleno vigor y efecto (o, si hubiera habido modificaciones, en que se indiquen las modificaciones y se certifique que se encuentran en pleno vigor y efecto), en que se indiquen las fechas hasta las que se ha efectuado el pago del Canon de Arrendamiento

- // -

- // -

Fijo y del canon adicional, en que se indique -según su leal saber- si existe algún incumplimiento de la arrendadora conforme a este contrato y, de ser así, en que se especifique cada incumplimiento; y en que se informe, según su leal saber, sobre cualquier otra materia que la arrendadora o el receptor pueda justificadamente solicitar.

57. Retención del inmueble

En el caso de que la arrendataria retuviera la posesión del inmueble tras el vencimiento del Período de Vigencia, las partes acuerdan que la ocupación del inmueble arrendado por parte de la arrendataria tras expirar el Período de Vigencia se regirá por todos los términos contenidos en este contrato de arrendamiento, con la salvedad de que la arrendataria deberá pagar un cargo de uso y ocupación durante el período de retención por un monto igual al que resulte mayor entre A) un monto equivalente a 1,75 veces el Canon de Arrendamiento Fijo proporcional y el canon adicional que haya pagado la arrendataria durante el último año del Período de Vigencia (se estipula que sólo durante el primer mes el múltiplo se reducirá a 1,25 y sólo durante el segundo mes se reducirá a 1,50); y B) un monto equivalente al valor de mercado a la fecha del canon de arrendamiento del inmueble arrendado. Además pero sin que implique limitar lo anterior, la arrendataria indemnizará a la arrendadora por todas las pérdidas, daños y perjuicios, obligaciones, costos y gastos de cualquier naturaleza (lo que incluye,

- // -

- // -

entre otros, gastos y honorarios razonables de abogado) originados por el hecho de que la arrendataria no haya restituido el inmueble a la arrendadora en las condiciones exigidas conforme a este contrato en o antes de la fecha de vencimiento.

58. Limitación del canon de arrendamiento

Si en la Fecha de Inicio o en cualquier momento durante el Período de Vigencia el Canon de Arrendamiento Fijo o el canon adicional estipulado en este contrato no pudiera cobrarse íntegramente debido a alguna ley, disposición, ordenanza o reglamento federal, del estado, del condado o municipal o debido a alguna orden de un funcionario u organismo público en conformidad con la ley y aplicable en general (colectivamente, "Ley de Arrendamiento"), la arrendataria acuerda realizar las gestiones legítimas que la arrendadora pueda justificadamente solicitar a fin de hacer posible que esta última cobre el canon de arrendamiento máximo legalmente permitido mientras se encuentre vigente la Ley de Arrendamiento (pero no superior al monto del canon de arrendamiento estipulado en este contrato). Al terminar la vigencia de la Ley de Arrendamiento, la arrendataria pagará a la arrendadora, en la medida en que lo permita la Ley de Arrendamiento, un monto equivalente A) al Canon de Arrendamiento Fijo y al canon adicional que se habría pagado conforme a este contrato de no ser por dicha Ley de Arrendamiento, menos B) el Canon de Arrendamiento Fijo y el canon adicional que la arrendataria haya pagado a la arrendadora durante el

- // -

- // -

período en que la Ley de Arrendamiento haya estado vigente.

59. Aceptación de llaves

Si la arrendadora o su agente de administración o arrendamiento aceptara de la arrendataria una o más llaves del inmueble arrendado para ayudar a la arrendataria a mostrar el inmueble a fin de subarrendarlo, disponer de él en otra forma, realizar los trabajos de la arrendataria o para cualquier otro propósito, la aceptación de esa o esas llaves no constituirá una aceptación de restitución del inmueble arrendado ni una renuncia a alguno de los derechos de la arrendadora o alguna de las obligaciones de la arrendataria en virtud de este contrato de arrendamiento, incluidas, entre otras, las disposiciones relacionadas con cesión y subarrendamiento y la condición del inmueble arrendado.

60. Definiciones de "arrendadora" y "propietaria"

Los términos "propietaria" y "arrendadora" tendrán el mismo significado cada vez que se utilicen en este contrato (incluido, entre otros, el Artículo 31).

61. Materiales peligrosos

- A) La arrendataria no dispondrá ni permitirá que se usen, transporten, almacenen, emitan, manejen, produzcan o instalen "materiales peligrosos" (según se definen más adelante) en el inmueble arrendado, con la salvedad de que podrán ingresarse y utilizarse en el inmueble arrendado los elementos inflamables o combustibles (pero no explosivos) que sean necesarios para la operación de los

- // -

- // -

equipos de oficina habituales, pero siempre que se cumpla con la Ley. El término "materiales peligrosos" significa, para los efectos del presente, material inflamable, explosivo, radiactivo, desechos peligrosos, sustancias peligrosas y tóxicas o material relacionado, asbesto y cualquier material que lo contenga o cualquier otra sustancia o material, de acuerdo con la definición establecida en alguna ley presente o futura -entre las que se incluye la Ley de Responsabilidad y Compensación de Respuesta Ambiental Integral de 1980 con sus modificaciones, la Ley de Transporte de Materiales Peligrosos con sus modificaciones, la Ley de Conservación y Recuperación de Recursos, con sus modificaciones, la Ley de Modificación y Reautorización de Superfondo de 1986- y en los reglamentos adoptados y publicaciones promulgadas conforme a dicha ley. En caso de incumplimiento de las disposiciones del presente Artículo, la arrendadora, además de sus derechos y recursos en virtud de este contrato de arrendamiento y en conformidad con la ley, podrá solicitar a la arrendataria que retire todos los materiales peligrosos del inmueble arrendado o del Edificio en la forma establecida para ello conforme a todas las exigencias que la Ley imponga. Las disposiciones de este Artículo subsistirán al vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento.

- B) Si se descubriera en el inmueble asbesto friable u otros materiales peligrosos definidos como tales en la legislación vigente, cuyo retiro no sea responsabilidad de

- // -

- // -

la arrendataria y que, conforme a la Ley, deban ser retirados o encapsulados en relación con cualquier Modificación propuesta, el único recurso de la arrendataria será exigir que la arrendadora, a sus expensas y con diligencia razonable, retire o encapsule el asbesto friable u otro material peligroso conforme a la Ley.

62. Renuncia a Subrogación

- A) Pese a cualquier disposición en contrario contenida en este contrato, la arrendadora y la arrendataria procurarán incluir en cada póliza de seguro que hayan contratado respecto del Edificio, el inmueble arrendado o los bienes personales, accesorios fijos y equipos allí ubicados y que otorgue cobertura en caso de incendio, cobertura ampliada, de interrupción del pago del canon de arrendamiento o de actividades comerciales, una cláusula o endoso adecuado, conforme a la cual las compañías de seguro pertinentes renuncien a la subrogación o permitan al asegurado, antes de cualquier siniestro, acordar con un tercero renunciar a cualquier derecho que pudiera tener en contra de ese tercero. La citada renuncia a subrogación o permiso para renunciar a cualquier derecho se extenderá a los agentes de cada parte y a sus empleados; en el caso de la arrendataria, también se extenderá a todas las demás personas y entidades que ocupen o usen el inmueble arrendado en conformidad con los términos de este contrato de arrendamiento y, en el caso de la arrendadora, también se extenderá a todos los socios generales y comanditarios

- // -

- // -

de la arrendadora. Si y en la medida en que dicha renuncia o permiso pueda obtenerse sólo contra el pago de un monto adicional, entonces, salvo lo dispuesto en las Secciones B) y C) siguientes, la parte que se beneficie con la renuncia o permiso pagará dicho cargo previa solicitud, o bien se considerará que acepta que la parte que obtenga la cobertura del seguro en cuestión estará libre de cualquier otra obligación en virtud de las disposiciones del presente relativas a dicha renuncia o permiso (incluidas, entre otras, las disposiciones de las Secciones B) y C) siguientes).

- B) Si la arrendadora en algún momento no pudiera obtener alguna de las disposiciones mencionadas en la Sección A) de este Artículo en alguna póliza de seguro, a opción de la arrendataria, la arrendadora dispondrá que la arrendataria figure en dicha póliza como uno de los asegurados (pero sin derecho a recibir el producto del seguro). Sin embargo, si se impusiera alguna prima adicional por la inclusión de la arrendataria como asegurada, la arrendataria pagará, a requerimiento, la prima adicional o la arrendadora será liberada de sus obligaciones conforme a la Sección B) en lo que respecta a la o las pólizas por las que se hubieran impuesto primas adicionales. Si la arrendataria figurara como uno de los asegurados en las pólizas de la arrendadora conforme a lo anterior, la arrendataria por el presente nombra irrevocablemente agente a la arrendadora para recibir el producto de la póliza o cualquier otro pago derivado o

- // -

- // -

relacionado con la misma, y la arrendataria renuncia irrevocablemente a cualquier derecho a recibir dicho monto o pago.

- C) Si la arrendataria no pudiera en algún momento obtener alguna de las disposiciones mencionadas en la Sección A) de este Artículo en alguna de sus pólizas de seguro, dispondrá que la arrendadora sea nombrada en dicha(s) póliza(s) como uno de los asegurados (pero sin derecho a recibir ningún producto del seguro). Sin embargo, si se impusiera alguna prima adicional por la inclusión de la arrendadora como asegurado, la arrendadora pagará la prima adicional a requerimiento, o bien la arrendataria quedará liberada de sus obligaciones en virtud de esta Sección C) respecto de la o las pólizas de seguro por las cuales se hubieran impuesto primas adicionales. Si la arrendadora figurara como uno de los asegurados en cualquiera de las pólizas de la arrendataria en conformidad con lo anterior, la arrendadora por el presente nombra irrevocablemente agente a la arrendataria para recibir cualquier producto de dicha póliza o cualquier otro pago derivado o relacionado con la póliza, y la arrendadora renuncia irrevocablemente a cualquier derecho a recibir el citado producto o pago.

- D) Cada parte acuerda recurrir, en primer lugar, a cualquier seguro a su favor (incluido el seguro de pérdida de arrendamiento o de interrupción de actividades comerciales, según corresponda) antes de formular alguna reclamación en contra de la otra parte para recuperar las

- // -

- // -

pérdidas, daños y perjuicios sufridos en caso de incendio u otro siniestro. Con sujeción a las Secciones A), B) y C) de este Artículo, pero sólo en la medida en que lo permitan los términos de las pólizas de seguro que haya contratado, cada parte libera por el presente a la otra de cualquier demanda (incluida una demanda por negligencia) que pudiera tener en su contra por pérdidas, daños y perjuicios o destrucción de sus bienes debido a incendio u otro siniestro (o por pérdida de arrendamiento o interrupción de actividades comerciales) que se produzca durante el Período de Vigencia, hasta por el monto de la cobertura que haya contratado (o, si fuera mayor, que debería haber contratado conforme a los términos del Artículo 52 u otra cláusula del presente).

63. Limpieza

El Anexo E del presente contiene las actuales especificaciones de limpieza del Edificio.

64. Daños debido a siniestros

A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el Artículo 9: 1) si un arquitecto o ingeniero independiente autorizado elegido por la arrendadora estimara y declarara que la parte correspondiente a arrendadora de cualquier restauración que se requiera debido a daños o destrucción del inmueble arrendado a causa de incendio u otro siniestro (colectivamente, "siniestro") no puede completarse sustancialmente en un período de nueve (9) meses tras la ocurrencia del siniestro (estimación y declaración que la arrendadora

- // -

- // -

proporcionará a solicitud de la arrendataria), la arrendadora notificará a la arrendataria al respecto y esta última podrá poner término al contrato de arrendamiento mediante aviso a la arrendadora dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del aviso de la arrendadora (el plazo es condición esencial del presente); y 2) si la parte correspondiente a la arrendadora de cualquier restauración que se requiera debido al siniestro no se hubiera completado en forma sustancial dentro de los nueve (9) meses (o del plazo mayor que el arquitecto o ingeniero nombrado por la arrendadora hubiera estimado conforme a la cláusula 1), si hubiera) posteriores al siniestro en cuestión, la arrendataria podrá poner término al presente contrato de arrendamiento mediante aviso a la arrendadora dentro de los treinta (30) días siguientes al vencimiento del plazo de nueve (9) meses (o del plazo mayor si corresponde) (el plazo es condición esencial del presente). Sin embargo, en ningún caso la arrendataria podrá poner término a este contrato luego de haberse completado la mayor parte de dicha restauración. En cualquiera de esos casos, este contrato de arrendamiento terminará en la fecha de envío del aviso. A más tardar en esa fecha, la arrendataria desalojará y entregará el inmueble arrendado en las condiciones exigidas de acuerdo con este contrato, y el Canon de Arrendamiento Fijo y otros montos pagaderos conforme al presente se prorratearán a esa fecha, y las partes no tendrán ningún otro derecho ni obligación conforme a este instrumento.

- // -

- // -

A pesar de lo anterior, el plazo de nueve (9) meses (o plazo mayor si es aplicable) mencionado en la cláusula 2) anterior se prorrogará por un período adicional de hasta tres (3) meses, en la medida en que dicha restauración se retrase debido a la liquidación del seguro, a circunstancias como las señaladas en el Artículo 27, o causas ajenas al control razonable de la arrendadora.

65. Disposiciones adicionales sobre indemnización

- A) Además de la indemnización por parte de la arrendataria contenida en el Artículo 8, la arrendataria indemnizará y liberará a la arrendadora de responsabilidad por todas las obligaciones, daños, multas, demandas, costos y gastos, incluidos gastos razonables de abogado, en que la arrendadora incurra o que deba pagar debido a cualquier accidente u otro siniestro en el inmueble arrendado o que sea producto de la posesión, uso, ocupación, administración, reparación, mantenimiento o control del inmueble arrendado o parte del mismo, salvo en la medida en que sea causado por negligencia o dolo de la arrendadora, sus agentes o empleados. La última oración del Artículo 8 regirá para la citada indemnización.
- B) Cada vez que en este contrato de arrendamiento una parte acuerde indemnizar a la otra, dicha indemnización también irá en beneficio de los socios, miembros u otros partícipes de la parte indemnizada, de los agentes de la parte indemnizada, y de los ejecutivos, directores y empleados de la misma, sus socios, miembros o partícipes y sus agentes.

- // -

- // -

66. Autoayuda de la arrendadora

Ninguna reserva de un derecho de la arrendadora de ingresar al inmueble arrendado y efectuar cualquier reparación, modificación u otro trabajo en el inmueble arrendado que en primera instancia sea obligación de la arrendataria conforme a este contrato de arrendamiento a) impondrá a la arrendadora la obligación de hacerlo; b) hará a la arrendadora responsable ante la arrendataria o un tercero por el hecho de que la arrendadora no ejecute ese trabajo; ni c) liberará a la arrendataria de alguna obligación de indemnizar a la arrendadora como se indica en este contrato.

67. Costos y gastos en medidas de seguridad y antiterroristas

- A) Las partes reconocen que, debido a los sucesos acaecidos el 11 de septiembre de 2001, y posibles eventos posteriores de naturaleza similar, la arrendadora actualmente incurre, y puede incurrir en el futuro, en costos y gastos (incluidos costos y gastos de capital) relacionados con la seguridad del Edificio y la obtención del seguro "contra actos terroristas" (incluida la cobertura contra moho, esporas y hongos) y aquellas otras pólizas de seguro actuales o futuras que tengan por objeto cubrir las pérdidas provocadas por actividades terroristas o de otros grupos hostiles, en cada caso en la medida en que lo exijan los prestamistas institucionales respecto de propiedades similares al Edificio en el centro de Manhattan o que, por precaución, mantengan sus propietarios (colectivamente, "Gastos de Seguridad"). La

- // -

- // -

arrendataria pagará a la arrendadora el Monto Proporcional de cargo de la arrendataria de los Gastos de Seguridad en que se haya incurrido durante el Período de Vigencia, con sujeción a los términos y condiciones establecidos más adelante. En la medida en que un Gasto de Seguridad constituya una mejora de capital, dicho Gasto de seguridad se amortizará uniformemente (incluidos los intereses a una tasa de dos por ciento (2%) anual sobre la "tasa preferente" o "tasa base" de Citibank N.A. el momento de efectuar el gasto) por un período de diez (10) años o aquel período menor que pueda corresponder a su vida útil.

- B) Luego del término de cada año calendario que esté en su totalidad o en parte dentro del Periodo de Vigencia, la arrendadora enviará a la arrendataria un estado de cuenta con detalles razonables, preparado por los contadores de la arrendadora ("estado de cuenta de ítems de seguridad") de los gastos de seguridad del año calendario anterior y el cálculo del monto que la arrendataria deberá pagar conforme a este Artículo por dicho año.
- C) Con cada cuota del Canon de Arrendamiento Fijo pagadero por cada año calendario (o parte del mismo) durante el Período de Vigencia, la arrendataria pagará a la arrendadora, a cuenta, la duodécima parte (1/12) del monto que según el cálculo razonable de la arrendadora debe pagarse conforme a este Artículo respecto del año en curso.
- D) Una vez que la arrendadora envíe el correspondiente estado de cuenta de ítems de seguridad del año anterior, la

- // -

- // -

arrendadora y/o la arrendataria, según corresponda, efectuará el pago pertinente a la otra parte (sin intereses) de los montos que la arrendataria haya pagado en exceso o que se adeude a la arrendadora respecto de ese año, sobre la base del monto adeudado conforme al estado de cuenta de ítems seguridad y a los montos que hasta esa fecha haya pagado la arrendataria por ese año anterior.

- E) La obligación de las partes de efectuar algún pago conforme a este Artículo subsistirá a la Fecha de Vencimiento o terminación anticipada de este contrato de arrendamiento, y se prorrateará en la forma correspondiente por cada año del Período de Vigencia que no sea un año completo.
- F) Cada estado de cuenta de ítems de seguridad que la arrendadora entregue conforme a la Sección B) será vinculante para la arrendataria a menos que, en un período de un (1) año luego del recibo del estado de cuenta de ítems de seguridad, notifique a la arrendadora su desacuerdo con dicho estado de cuenta y especifique la parte con la que está en desacuerdo. La arrendataria tendrá derecho, previo aviso con anticipación razonable, a auditar los registros de la arrendadora sobre gastos de seguridad, pero con una frecuencia no superior a una vez al año y sólo durante o dentro de los seis meses siguientes al período en que la arrendataria tenga derecho a enviar el aviso de desacuerdo. La arrendataria conviene en que i) mantendrá los resultados de cualquier investigación de los registros de la arrendadora en

- // -

- // -

estricta reserva (se estipula, sin embargo, que la arrendataria podrá discutir los resultados de la auditoría con sus abogados, contadores y otros consultores y usar la información obtenida en la auditoría en la medida en que se requiera para cualquier proceso legal o arbitral relacionado con esa información o se exija por ley; (ii) dispondrá que cualquier consultor que haya contratado adopte el mismo compromiso en beneficio de la arrendadora; y iii) la remuneración pagadera a la parte que haya contratado en relación con esa auditoría no dependerá ni estará condicionada, ni en su totalidad ni en parte, a los resultados de la auditoría ni al fallo del litigio con la arrendadora respecto de los gastos de seguridad. Mientras no se emita el fallo correspondiente, la arrendataria, sin perjuicio de sus derechos, pagará todos los montos que la arrendadora determine, de manera supeditada al reembolso inmediato por parte de la arrendadora (sin intereses) en caso de que el fallo le sea contrario.

68. Acceso al Inmueble Arrendado

De manera supeditada a los reglamentos de seguridad de la arrendadora y a las circunstancias ajenas a su control razonable, la arrendataria tendrá acceso al inmueble arrendado durante las veinticuatro (24) horas del día y los trescientos sesenta y cinco (365) días del año.

69. Acceso de la arrendadora, etc.

- A) El derecho de la arrendadora a ingresar al inmueble arrendado y su acceso al mismo para realizar trabajos y efectuar reparaciones (salvo en situación de emergencia,

- // -

- // -

en cuyo caso ese derecho y acceso serán razonables dadas las circunstancias) y para realizar trabajos de instalación y mantenimiento de tuberías y suspender los servicios del Edificio (lo que incluye, entre otros, lo contemplado en los Artículos 3, 6, 13 y 29 del presente) estará supeditado a las siguientes condiciones:

- 1) Toda cañería o conducto instalado deberá ocultarse bajo los pisos, detrás de las paredes, en el cielo o en algún closet, siempre que se instalen mediante métodos y en ubicaciones que no interfieran o perjudiquen la distribución o el uso del inmueble arrendado por parte de la arrendataria.
- 2) La arrendadora dará a la arrendataria con antelación razonable aviso del ingreso o acceso propuesto, considerando las intenciones de la arrendadora y su efecto en las instalaciones y actividades de la arrendataria y permitirá a la arrendataria designar a un representante para que esté presente en todas esas ocasiones si la arrendataria así lo deseara. Salvo en caso de emergencia, la arrendadora no ingresará ni causará molestias en ningún área que la arrendataria haya designado por escrito "área protegida" a esa fecha, a menos que sea acompañado por el representante de la arrendataria, el que deberá estar a su disposición en forma razonable.
- 3) La arrendadora realizará todos los trabajos, efectuará todas las reparaciones e instalará todas las cañerías y conductos en una forma diligente, profesional y diseñada para minimizar la interferencia con las actividades

- // -

- // -

normales de la arrendataria (aunque para ello no se exigirá a la arrendadora incurrir en gastos por horas extraordinarias u otros gastos adicionales, a menos que i) la arrendataria acuerde primero por escrito pagar ese mayor costo o ii) la realización de ese trabajo durante horas normales de oficina interfiera sustancialmente con las operaciones de la arrendataria en el inmueble arrendado, en cuyo caso la arrendadora realizará el trabajo en horas que no sean horas hábiles, a expensas de la arrendadora, lo que puede constituir un Gasto Operacional).

- 4) Al completarse los trabajos, reparaciones e instalaciones, no habrá reducción (salvo de minimis) de la superficie útil del inmueble arrendado y las partes afectadas del inmueble deberán haberse restituido a la condición en que se encontraban inmediatamente antes de los trabajos, reparaciones e instalaciones.
- B) El derecho de la arrendadora a cambiar la disposición y/o ubicación de los ingresos públicos, pasillos, puertas, entradas, corredores, elevadores, baños, escaleras u otras áreas comunes del Edificio se ejercerá sin que se reduzca (salvo de minimis) la superficie útil del inmueble arrendado, sin que se vea gravemente afectado el acceso de la arrendataria al inmueble arrendado, sin que se altere sustancialmente el estilo del Edificio o de sus áreas comunes, salvo que sea necesario para cumplir con las Leyes o por motivos de seguridad.
- C) Cuando sea posible, la arrendadora dará a la arrendataria

- // -

- // -

aviso con una anticipación razonable antes de efectuar cambios o reparaciones o de la interrupción de servicios que pudieran afectar negativamente el uso u ocupación del inmueble por parte de la arrendataria. La arrendadora actuará con la mayor diligencia posible para eliminar la causa de la interrupción o las fallas reiteradas de un sistema o servicio y para reponer el mismo, y dará a la arrendataria aviso con una anticipación razonable, cuando sea posible, del inicio y duración prevista de cada interrupción. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este contrato, si debido al hecho de que la arrendadora no suministrara un servicio, no efectuara una reparación o no cumpliera con alguna Ley -en cada caso, si el suministro del servicio, la reparación o cumplimiento fuera una de sus obligaciones en virtud del presente (salvo si el incumplimiento de la arrendadora fuera producto de eventos de fuerza mayor de la naturaleza indicada en el artículo 27)- la arrendataria no pudiera acceder a la totalidad o parte del inmueble arrendado o éste no estuviera en condiciones aptas para ser utilizado para las operaciones de la arrendataria por un período de diez (10) días consecutivos luego de que la arrendataria hubiera dado el aviso correspondiente a la arrendadora en que se especifique el incumplimiento de esta última, siempre que la arrendataria no haya usado la parte afectada del inmueble arrendado para sus operaciones durante ese período y haya continuado posteriormente sin poder utilizarla, el Canon de Arrendamiento Fijo y el

- // -

- // -

canon adicional se reducirán en forma proporcional a la parte afectada, a contar el undécimo (11) día hábil posterior a la entrega del citado aviso, hasta la fecha en que la arrendataria pueda acceder a la parte afectada del inmueble y utilizarla para sus operaciones, independientemente del tiempo que la arrendataria demore en reanudar sus operaciones.

70. Carta de Crédito

Como complemento del Artículo 34, la arrendataria deberá, a la fecha de formalización de este contrato de arrendamiento y durante todo el Período de Vigencia, otorgar y mantener como Depósito de Garantía una carta de crédito irrevocable (la "Carta de Crédito") por el monto del Depósito de Garantía, emitida por un banco comercial de la ciudad de Nueva York aceptable para la arrendadora, a su exclusivo criterio, en el formato de la carta de crédito adjunta al presente como Anexo F, la que quedará en poder de la arrendadora como Depósito de Garantía en conformidad con el Artículo 34 y este Artículo. La Carta de Crédito i) vencerá inicialmente al menos un (1) año después de la Fecha de Inicio o de la fecha de emisión si se hubiera entregado a la arrendadora con posterioridad; ii) establecerá su renovación automática por períodos de al menos un (1) año; iii) tendrá una Fecha de Vencimiento final al menos tres (3) meses posterior a la Fecha de Vencimiento, y iv) podrá presentarse y pagarse en la Ciudad de Nueva York. Si la arrendataria incurriera en incumplimiento de alguno de los términos, disposiciones, y

- // -

- // -

condiciones de este contrato de arrendamiento que no se subsane dentro del plazo establecido tras la entrega del aviso o del plazo fijado para subsanarlo, o en el caso de un hecho indicado en el Artículo 16, o si la arrendataria continuara en posesión del inmueble arrendado o cualquier parte de él luego del vencimiento o terminación anticipada del Periodo de Vigencia, la arrendadora estará autorizada para girar cualquier parte o la totalidad del monto de la Carta de Crédito y ocupar la totalidad o parte del producto de esa Carta de Crédito conforme a lo contemplado en el Artículo 34 de este contrato y conservar el saldo como Depósito de Garantía. La arrendadora acuerda rendir cuenta a la arrendataria respecto del destino dado a ese monto. La arrendadora también tendrá derecho a girar cualquier parte o la totalidad de la Carta de Crédito y a conservar el producto de la misma como Depósito de Garantía si recibiera aviso de que la Fecha de Vencimiento de la Carta de Crédito no será renovada por el banco emisor, o si la fecha programada para el vencimiento de la Carta de Crédito fuera anterior a la fecha exigida en la cláusula iii) y la arrendataria no reemplazara esa Carta de Crédito a más tardar treinta (30) días antes de su vencimiento por una Carta de Crédito que cumpla con este Artículo. Si la arrendadora hubiera girado fondos contra la Carta de Crédito y utilizado la totalidad o parte de esos fondos o si la arrendadora hubiera usado alguna parte del Depósito de Garantía en efectivo, la arrendataria efectuará a la arrendadora, a requerimiento, un depósito

- // -

- // -

por un monto suficiente de efectivo para restituir el dinero en poder de la arrendadora al monto del Depósito de Garantía. Además, en cualquier momento en que la arrendadora mantenga dinero en efectivo como Depósito de Garantía, la arrendadora podrá solicitar a la arrendataria, mediante aviso, que entregue una Carta de Garantía por el total del monto exigido como Depósito de Garantía (y tras recibirla, la arrendadora entregará la garantía en efectivo a la arrendataria). Si la arrendataria no entregara dicha Carta de Crédito dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la entrega de la solicitud, la arrendadora podrá gestionar la emisión de la misma con la garantía en efectivo que mantenga a la fecha, y la arrendataria, en un plazo de quince (15) días luego de formulada la solicitud correspondiente, reembolsará a la arrendadora, como canon adicional, el monto por el que el costo, incluida la comisión y otros costos razonables de emisión, exceda de la garantía en efectivo en poder de la arrendadora. El incumplimiento de la arrendataria de las disposiciones de este Artículo habilitará a la arrendadora para ejercer todos los recursos de los que disponga en caso de incumplimiento de pago del Canon de Arrendamiento Fijo.

71. Ley Antiterrorismo

A) Certificación: La arrendataria certifica lo siguiente:

- 1) No actúa, directa ni indirectamente, en nombre ni en representación de ninguna persona, grupo, entidad o nación que por orden del Poder Ejecutivo o conforme a lo

- // -

- // -

dispuesto por el Departamento del Tesoro de Estados Unidos haya sido designada terrorista, "Persona objeto de Bloqueo o Nacional Especialmente Designado" u otro tipo de persona, entidad, nación u operación prohibida o bloqueada conforme a alguna ley, ordenanza, norma o reglamento aplicado o administrado por la Oficina de Control de Activos Extranjeros; y

- 2) No realiza esta operación, directa ni indirectamente, ni la instiga ni la facilita, directa ni indirectamente, en nombre de alguna de dichas personas, grupos, entidades o naciones.

B) Indemnización. La arrendataria por el presente acuerda defender, indemnizar y liberar a la arrendadora de toda responsabilidad por cualquier pérdida, daño, obligación, costo y gasto de cualquier naturaleza (incluidos honorarios y costos razonables de abogados) que surjan o se relacionen con algún incumplimiento de la certificación anterior.

C) Cesión y/o subarrendamiento. Si la arrendataria cediera este contrato de arrendamiento, el cesionario deberá expresamente proporcionar cualquier certificación que la arrendadora justificadamente solicite en relación con la Ley Antiterrorista. Todo subarrendamiento aprobado de la totalidad o parte del inmueble arrendado implicará la obligación del subarrendatario de proporcionar la certificación que la arrendadora le exija en relación con la Ley Antiterrorista.

72. El hecho de que la arrendadora prepare y presente este

- // -

- // -

contrato de arrendamiento a la arrendataria no constituye una oferta de la arrendadora de formalizar e intercambiar el mismo con la arrendataria. Este contrato de arrendamiento no será vinculante en ningún aspecto para la arrendadora hasta que un ejemplar sea formalizado por la arrendadora y otorgado a la arrendataria. La arrendataria reconoce y acuerda que la arrendadora no tiene el propósito de formalizar este contrato de arrendamiento a menos y hasta que se formalice e intercambie incondicionalmente un contrato modificadorio del contrato de arrendamiento en que se revoque el contrato de arrendamiento del actual arrendatario del inmueble junto con toda la documentación pertinente (en forma colectiva, la "documentación IP"), y se cumpla o se renuncie a todos los consentimientos necesarios y demás condiciones suspensivas para la vigencia de este contrato de arrendamiento y la documentación IP. Por lo tanto, la arrendataria conviene en que no tendrá derecho alguno a retirar la oferta presentada mediante su formalización de este contrato de arrendamiento y la entrega de la carta de crédito hasta el 21 de septiembre de 2005 (o, en todo caso, luego de que este contrato de arrendamiento sea formalizado por la arrendadora y otorgado a los abogados de la arrendataria). Si la arrendadora no entregara un ejemplar firmado de este contrato de arrendamiento a los abogados de la arrendataria a más tardar el 21 de septiembre de 2005, la arrendataria, en cualquier fecha posterior y previa a la entrega por parte de la arrendadora de un ejemplar firmado de este contrato,

- // -

- // -

tendrá derecho a retractarse de su formalización de este instrumento mediante aviso a la arrendadora, en cuyo caso este contrato quedará nulo y sin efecto, y ninguna de las partes tendrá algún otro derecho u obligación conforme al presente (salvo de acuerdo con el Artículo 46 de este contrato).

ANEXO A

(Plano)

ANEXO B

(Listado de contratistas aprobados)

ANEXO C

(Certificado de recepción de obras)

ANEXO D

(Plano y detalle de especificaciones de estándares para instalaciones y trabajos en el inmueble)

ANEXO E

Especificaciones para aseo

One Dag Hammar skjold Plaza, New York, New York

A. Aseo general: A diario.

1. Limpiar todo el piso con preparaciones aprobadas para evitar que se levante polvo.
2. Aspirar o barrer todas las superficies y pasillos alfombrados y mover para ello los muebles livianos, excepto escritorios, armarios, etc.

- // -

- // -

3. Barrer todas las escaleras de uso privado, limpiarlas si es necesario (o aspirar si están alfombradas).
4. Vaciar, limpiar todos los papeleros, ceniceros y receptáculos.
5. Limpiar todos los ceniceros y reemplazar la arena o el agua si es necesario.
6. Colocar en bolsas el papel desechado y los desperdicios habituales de oficinas ejecutivas o generales.
7. Eliminar el polvo y limpiar todos los muebles, artefactos, teléfonos, alféizares de ventanas y equipos de escritorio.
8. Eliminar el polvo de todas las molduras, celosías, cuadros, etc. que estén al alcance.
9. Eliminar el polvo de todos los guardapolvos.
10. Lavar y limpiar todas las fuentes de agua.
11. Mantener armarios y lavaderos limpios y ordenados.
12. Eliminar el polvo de todas las sillas tapizadas en vinilo o cuero. Limpiar con un paño si es necesario.
13. Cerrar todas las cortinas y persianas de las ventanas exteriores para efectos de uniformidad. Informar sobre todos los tiradores o lienzas que no funcionen.
14. Quitar las manchas de huellas dactilares, las marcas de calzado y la goma de mascar cuando se detecten.

B. Baños - A diario

1. Barrer y limpiar el piso con soluciones detergentes germicidas aprobadas.
2. Limpiar y todas los espejos, repisas, elementos metálicos, superficies esmaltadas, etc., lo que incluye, entre otros, fluxómetros, tuberías y bisagras de la tapa del inodoro.

- // -

- // -

3. Lavar y secar ambos lados de todas las tapas de los inodoros con una solución germicida aprobada.
4. Limpiar todos los dispensadores de papel, jabón, toallas, pañales y los papeleros.
5. Lavar todos los lavamanos, inodoros y urinarios y desinfectarlos.
6. Eliminar el polvo de todas las divisiones, paredes con cerámica, superficies dispensadores y receptáculos.
7. Vaciar y limpiar los receptáculos de toallas de papel y pañales desechados.
8. Vaciar los papeleros y retirar la basura.
9. Llenar los dispensadores de papel higiénico y pañales.

C. Baños públicos - Limpieza periódica.

1. Fregar el piso mediante máquina al menos una vez a la semana.
2. Lavar todas las divisiones, paredes con cerámica y superficies esmaltadas al menos una vez al mes.
3. Eliminar el polvo de las partes altas al menos una vez al mes.

D. Áreas de oficinas - Eliminación de polvo en partes altas

1. La eliminación del polvo en las partes de difícil acceso debe realizarse al menos cada dos meses e incluye lo siguiente:
 - a) Limpiar cuadros, marcos, persianas, mapas, gráficos y elementos similares colgados en las paredes y que no se incluyan en la limpieza diaria.
 - b) Eliminar el polvo de las superficies verticales, como divisiones, celosías de ventilación, etc., que no se incluyan en la limpieza diaria.

- // -

- // -

- c) Eliminar el polvo de las luminarias exteriores.
 - d) Eliminar el polvo de las tuberías elevadas, los aspersores contra incendio, etc.
 - e) Eliminar el polvo de las persianas venecianas.
 - f) Eliminar el polvo de los marcos de las ventanas.
- E. Limpieza de ventanas, cristales y del exterior
- 1) Limpiar todas las ventanas (incluir el lado del vestíbulo de las vitrinas) en el interior, incluidos los alféizares interiores, marcos y parte exterior al menos cuatro (4) veces al año, a intervalos regulares (de manera supeditada a las demoras derivadas de malas condiciones climáticas); eliminar las marcas de gotas de agua en el aluminio exterior después de limpiar las ventanas.
- F. Calendario de aseo
- 1. Todos los servicios de limpieza diaria incluidos en la lista deben ejecutarse los cinco (5) días de cada semana, de lunes a viernes, salvo los días feriados.

ANEXO F

Nombre y dirección de la arrendadora

Ref.: Carta de Crédito Irrevocable

De mi consideración:

Por instrucciones de nuestro cliente, _____, abrimos nuestra Carta de Crédito Irrevocable No. _____ a su favor, por un monto que no excede en total de US\$ _____, efectiva en forma inmediata.

Los fondos de este crédito estarán a su disposición contra letra a la vista girada contra nuestro banco, en que se

- // -

- // -

mencione el crédito No. _____.

La presente Carta de Crédito expirará en un año a contar de esta fecha; se estipula, sin embargo, que es condición de esta Carta de Crédito su renovación automática, sin modificación alguna, por un período adicional de un año desde la fecha de vencimiento y de cada futura fecha de vencimiento, salvo que, al menos sesenta (60) días de la fecha de vencimiento les notifiquemos, por correo certificado, que decidimos no renovar la presente Carta de Crédito por ese período adicional.

Esta Carta de Crédito es transferible y podrá transferirse en una o más ocasiones. No obstante, ninguna transferencia será efectiva hasta que recibamos el aviso correspondiente, en el formulario adjunto, con su firma.

Por este acto acordamos con Ud. que todas las letras giradas o negociadas en conformidad con esta Carta de Crédito serán pagadas a la brevedad, contra presentación y entrega de su letra en nuestras oficinas ubicadas en _____, si hubieran sido negociadas a más tardar en la Fecha de Vencimiento y conforme pudiera haberse aplazado.

Salvo que en este instrumento se especifique algo distinto, esta Carta de Crédito está supeditada a las Prácticas Internacionales *Standby* (1998), Publicación No. 590 de la Cámara Internacional de Comercio.

Atentamente,

(Nombre del Banco)

Por: _____

- // -

- // -

ANEXO F-1

Ref.: Crédito

Emitido por:

De nuestra consideración:

Por el valor recibido, el beneficiario infrascrito
transfiere irrevocablemente a:

(Nombre del segundo beneficiario)

(Dirección)

todos los derechos del beneficiario infrascrito a girar contra
la citada Carta de Crédito, por su monto íntegro.

Mediante esta transferencia, todos los derechos del
beneficiario infrascrito respecto de dicha Carta de Crédito se
transfieren al segundo beneficiario, quien tendrá los derechos
en forma exclusiva en calidad de beneficiario, incluidos los
derechos exclusivos en lo que respecta a sus modificaciones,
independientemente de que sean aumentos, prórrogas u otras
modificaciones actuales o futuras. Todas las modificaciones
deberán ser informadas directamente al segundo beneficiario,
sin necesidad de consentimiento ni aviso del beneficiario
infrascrito.

Se devuelve con el presente el aviso de la Carta de
Crédito y solicitamos a ustedes endosar la cesión al reverso
de dicho documento y enviarlo directamente al segundo
beneficiario junto con el aviso habitual de transferencia.

Adjuntamos al presente US\$ 100,00 por concepto de pago de
comisión de transferencia. Además, convenimos en pagar a

- // -

- // -

ustedes, a requerimiento, todos los gastos en que puedan
incurrir en relación con esta transferencia.

Atentamente,

Firma del beneficiario

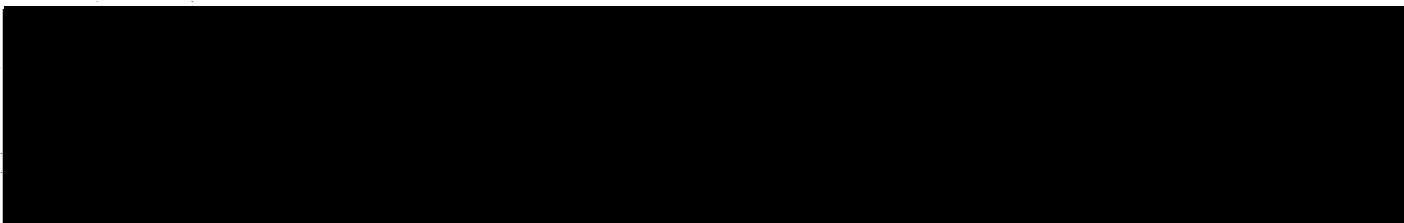
FIRMA LEGALIZADA

(Banco)

(Firma autorizada)

=====

SANTIAGO, CHILE, a 23 de junio de 2011.



ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA

AMENDMENT TO LEASE

THIS AMENDMENT TO LEASE (this "Amendment"), is made as of the 1st day of December, 2015 (the "Effective Date"), between PLAZA TOWER, LLC, a Delaware limited liability company, as successor-in-interest to Tower Plaza Associates, LP, as landlord, having an office at c/o [REDACTED], [REDACTED], New York, New York 10022 ("Landlord") and THE REPUBLIC OF CHILE, REPRESENTED BY THE PERMANENT REPRESENTATIVE OF CHILE TO THE UNITED NATIONS, as tenant, having an office at One Dag Hammarskjold Plaza, New York, New York 10017 ("Tenant").

WITNESSETH

WHEREAS, pursuant to that certain (i) Standard Form Office Lease, dated as of October 20, 2005 (hereinafter referred to as the "Base Lease") and (ii) letter agreement, dated February 7, 2006 (hereinafter referred to as the "Letter Agreement"; together with the Base Lease, the "Original Lease"), Landlord leased to Tenant certain premises consisting of a portion of the 40th floor (collectively, the "Premises") of the building known as One Dag Hammarskjold Plaza, New York, New York (the "Building"), and the Term (as such term is defined in the Original Lease) is scheduled to expire on December 31, 2015; and

WHEREAS, Landlord and Tenant desire to extend the Term of the Original Lease, and to modify the Original Lease in certain other respects, all as set forth in this Amendment.

NOW THEREFORE, in consideration of the sum of Ten Dollars (\$10.00) paid by Tenant to Landlord and for other good and valuable consideration, the mutual receipt and legal sufficiency of which are hereby acknowledged Landlord and Tenant hereby agree to modify and amend the Original Lease as follows:

ARTICLE I. DEFINED TERMS

SECTION 1.1. Unless otherwise stated herein, all capitalized terms used in this Amendment shall have the meanings specified in the Base Lease. As used herein the term "Lease" shall mean the Original Lease as amended by this Amendment.

ARTICLE II. EXTENSION TERM

SECTION 2.1. Effective as of the Effective Date, the Term is hereby extended (the "Extension Term") from January 1, 2016 (the "New Commencement Date") through and including June 30, 2026, or such earlier date as the Term may sooner expire pursuant to any of the terms, covenants or conditions of the Lease or pursuant to law (the "New Expiration Date"). Accordingly, as of the Effective Date, any and all references in the Original Lease to (i) the "Expiration Date" shall mean the New Expiration Date, and (ii) the "Term" or "term" thereof shall mean the Term as extended by the Extension Term.

ARTICLE III.
NET RENT, ELECTRIC FACTOR AND FIXED RENT

SECTION 3.1. Effective as of the New Commencement Date, Net Rent shall be payable as follows:

(A) Seven Hundred Thirty Eight Thousand Two Hundred Sixteen and 00/100 Dollars (\$738,216.00); \$61,518.00 per month for the period commencing on the New Commencement Date and ending on December 31, 2020; and

(B) Seven Hundred Eighty Nine Thousand Four Hundred Eighty One and 00/100 Dollars (\$789,481.00); \$65,790.08 per month for the period commencing on January 1, 2021 and ending on the New Expiration Date.

SECTION 3.2. During the Extension Term, the Net Rent and the Electric Factor (as defined in Section 7.4 below) (the Net Rent and the Electric Factor collectively comprising the Fixed Rent under the Lease), shall be due and payable in equal monthly installments in advance in the time and manner set forth in the Original Lease for the payment of Fixed Rent.

SECTION 3.3. Notwithstanding anything to the contrary contained herein, provided that no default beyond any applicable notice, grace and cure periods shall have occurred and then be continuing under the Lease, the Net Rent shall abate from the New Commencement Date through March 31, 2016.

SECTION 3.4. For purposes of clarity, Tenant acknowledges and agrees that notwithstanding the terms set forth herein this Amendment, Tenant shall be obligated to pay the Net Rent, Electric Factor, all escalations in Real Estate Taxes, Operating Expenses and other expense escalations due and payable through December 31, 2015 as if the Original Lease was not amended and modified hereby.

ARTICLE IV.
DELIVERY OF DEMISED PREMISES

SECTION 4.1. Tenant acknowledges that Tenant is currently in possession of the Premises and that Landlord and Landlord's agents and representatives have made no representations or promises to Tenant with respect to the Premises, except as expressly set forth in the Lease; and no rights, easements or licenses are acquired by Tenant by implication or otherwise, except as expressly set forth in the Lease. As of the New Commencement Date, Tenant shall accept the Premises in its "as is" condition, and Landlord shall have no obligation to furnish, render or supply any work, labor, services, materials, furniture, fixtures, equipment, decorations or other items to make the Premises ready or suitable for Tenant's continued occupancy other than Landlord's Work (as hereinafter defined), nor shall Landlord have any obligation to contribute any sums toward the cost of any Alterations (except as provided in Article VI below) to the Premises in connection with Tenant's continued occupancy thereof.

ARTICLE V.
LANDLORD'S WORK

SECTION 5.1. Landlord shall cause to be performed, at Landlord's cost and expense, Landlord's Work (as hereinafter defined). Landlord will use good faith efforts to substantially complete Landlord's Work no later than June 30, 2017. The term "Landlord's Work" shall mean the Alterations to be made by Landlord to the common areas of the fortieth (40th) floor of the Building (the "Common Area"), consisting of painting the walls and re-carpeting the Common Area, using Building standard materials, finishes and quantities.

ARTICLE VI.
TENANT'S WORK

SECTION 6.1. Landlord shall contribute an amount not to exceed Four Hundred Ten Thousand One Hundred Twenty and 00/100 Dollars (\$410,120.00) (the "Tenant Fund") toward the cost of the Permitted Alterations (as hereinafter defined), provided that fifteen percent (15%) of the Tenant Fund may be applied toward so-called "soft costs" incurred by Tenant in connection with the Permitted Alterations including the reasonable fees and disbursements of architects, engineers and other professionals and consultants, together with permit, filing and other similar fees and charges. The term "Permitted Alterations" shall mean, Alterations and the Required Alterations (as hereinafter defined). The term "Required Alterations" shall mean the installation of a sprinkler system, including the sprinkler heads and distribution branches, within the Premises, in accordance with applicable Laws.

SECTION 6.2. Landlord shall disburse a portion of the Tenant Fund to Tenant from time to time, within thirty (30) days after receipt of the items set forth in Section 6.3 hereof, provided that on the date of a request and on the date of disbursement from the Tenant Fund no default of which Landlord shall have provided notice to Tenant shall have occurred and be continuing. Upon Tenant's cure of a default referred to in the preceding sentence and the satisfaction of the other terms and conditions of this Section 6.2, Landlord shall disburse the previously requested portion of the Tenant Fund as set forth herein. Disbursements from the Tenant Fund shall not be made more frequently than monthly, and shall be in an amount equal to the aggregate amounts theretofore paid or payable (as certified by an authorized officer of Tenant and Tenant's independent, licensed architect) to Tenant's contractors, subcontractors and materialmen (which amounts shall have not been the subject of a previous disbursement from the Tenant Fund multiplied by a fraction, the numerator of which is the amount of the Tenant Fund and the denominator of which is the total cost of the Permitted Alterations including the "soft costs" as reasonably estimated by Tenant's independent licensed architect as approved by Landlord (which approval shall not be unreasonably withheld or delayed) which fraction may be subject to adjustment as provided in Section 6.3 below (but in no event shall such fraction be greater than one (1)). Notwithstanding the foregoing, upon the disbursement of ninety percent (90%) of the Tenant Fund, no further disbursement shall be made therefrom until Landlord shall have received a certificate of Tenant's independent licensed architect stating that one hundred percent (100%) of the Permitted Alterations shall have been completed in a good and workerlike manner and substantially in accordance with the final detailed plans and specifications approved by Landlord for such Permitted Alterations, as approved by Landlord, and the terms and conditions of Section 6.3 are satisfied.

SECTION 6.3. Landlord's obligation to make disbursements from the Tenant Fund shall be subject to Landlord's verification of the cost of the Permitted Alterations as estimated by Tenant's independent licensed architect and receipt of: (a) a request for such disbursement from Tenant signed by an authorized officer of Tenant, together with the certification required by Section 6.2 hereof, (b) copies of all receipts, invoices and bills for the work completed and materials furnished in connection with the Permitted Alterations and incorporated in the Premises which are to be paid from the requested disbursement or which have been paid by Tenant and for which Tenant is seeking reimbursement, (c) copies of all contracts with the general contractor and the major subcontractors, work orders, change orders and other materials relating to the work or materials which are the subject of the requested disbursement or reimbursement, (d) a certificate (in the form of AIA Documents G702 and G703 or such other form reasonably approved by Landlord) of Tenant's independent licensed architect stating: (i) that, in his or her opinion, the portion of the Permitted Alterations theretofore completed and for which the disbursement is requested was performed in a good and workerlike manner and substantially in accordance with the final detailed plans and specifications for such Permitted Alterations, as approved by Landlord, (ii) the percentage of completion of the Permitted Alterations as of the date of such certificate, and (iii) the revised estimated total cost to complete the Permitted Alterations, (e) waivers of lien from all contractors, subcontractors and materialmen who have performed work, or furnished materials in connection with the Permitted Alterations which were either paid or were the subject of any previously requested disbursement and (f) a certificate of an authorized officer of Tenant stating that Tenant shall have paid or shall simultaneously with the disbursement of the Tenant Fund which is the subject of such request to pay an amount to Tenant's contractors, subcontractors and materialmen (or other vendors to the extent of permitted "soft costs") for the cost of such Permitted Alterations equal to the disbursement requested to be disbursed from the Tenant Fund. If the estimated total cost of the Permitted Alterations and "soft costs" which are the subject of a requested disbursement shall be revised at any time and such revised cost increases the original estimated total cost of the Permitted Alterations, including the "soft costs", by more than five percent (5%) then the denominator of the fraction referred to in Section 6.2 hereof shall be adjusted accordingly.

SECTION 6.4. In no event shall the aggregate amount paid by Landlord to Tenant or its contractor, subcontractor or materialmen under this Article 6 exceed the amount of the Tenant Fund. Within (90) days of the completion of the Permitted Alterations any portion of the Tenant Fund for which Tenant has not qualified to have been disbursed will be deemed waived by Tenant and shall be retained by Landlord, and Landlord shall have no further obligation or liability whatsoever to Tenant for further disbursement of any portion of the Tenant Fund to Tenant or Tenant's contractor, subcontractors or materialmen, and Tenant shall complete, at its sole cost and expense, the Permitted Alterations, whether or not the Tenant Fund is sufficient to fund such completion. Any costs to complete the Permitted Alterations in excess of the Tenant Fund shall be the sole responsibility and obligation of Tenant. Notwithstanding the foregoing or anything to the contrary contained herein, Tenant shall complete the Required Alterations no later than December 31, 2017 (the "Completion Date") (i.e., the date Tenant delivers to Landlord evidence from the applicable Governmental Authority that the Required Alterations has been completed in compliance with all applicable Law) and in the event Tenant fails to complete the Required Alterations by the Completion Date, then Landlord shall have no further obligation under this Article 6 to disburse any further amounts from the Tenant Fund.

SECTION 6.5. Within thirty (30) days after completion of the Permitted Alterations, Tenant shall deliver to Landlord general releases and final waivers of lien from all contractors, subcontractors and materialmen involved in the performance of the Permitted Alterations and the materials furnished in connection therewith, and a certificate from Tenant's independent licensed architect (or from an authorized officer of Tenant as to item (ii) below) certifying that (i) in his or her opinion the Permitted Alterations have been performed in a good and workerlike manner and completed substantially in accordance with the final detailed plans and specifications for such Permitted Alterations as approved by Landlord and (ii) all contractors, subcontractors and materialmen have been paid for the Permitted Alterations and materials furnished through such date. Nothing contained in this Section shall relieve Tenant from complying with the provisions of Articles 3 or 55 of the Base Lease.

ARTICLE VII.
LEASE MODIFICATIONS

SECTION 7.1. Effective as of the Effective Date, Article 28 of the Base Lease is hereby deleted in its entirety and the following substituted therefor:

"28
BILLS AND NOTICES

Except as otherwise expressly provided in this Lease, (i) any and all recurring bills or statements given or required to be given under this Lease to Tenant shall be in writing and shall be deemed sufficiently given or rendered if sent by electronic mail at the email addresses set forth below and (ii) any and all consents, notices, demands, requests or other communications given or required to be given under this Lease shall be in writing and shall be deemed sufficiently given or rendered if (w) delivered by hand, (x) sent by registered or certified mail (return receipt requested), (y) sent by a nationally recognized overnight courier for next Business Day delivery, or (z) sent by electronic mail, in each case addressed as follows:

if to Tenant (a) at Tenant's address set forth in this Lease, if mailed prior to Tenant's taking possession of the Premises, or (b) at the Building, if mailed subsequent to Tenant's taking possession of the Premises, or (c) at any place where Tenant or any agent or employee of Tenant be found if mailed subsequent to Tenant's vacating, deserting, abandoning or surrendering the Premises, and if sent by electronic mail, to feoloma@minrel.gov.cl, with a copy of any default notices to Carlos [REDACTED] [REDACTED] Attn: Carlos [REDACTED] or if sent by electronic mail, to [REDACTED]

if to Landlord at Landlord's address set forth in this Lease Attn: [REDACTED] [REDACTED] Attn: Managing Director, or if by electronic mail to [REDACTED] and with copies to (x) Goulston & Storrs PC [REDACTED] Attn: Robert [REDACTED] Esq., or if by electronic mail

to [REDACTED] and (y) any Mortgagee or Lessor which shall have requested same, by notice given in accordance with the provisions of this Article 28 at the address designated by such Mortgagee or Lessor, or

to such other address(es) as either Landlord or Tenant may designate as its new address(es) for such purpose by notice given to the other in accordance with the provisions of this Article 28. Any such bill, statement, consent, notice, demand, request or other communication shall be deemed to have been rendered or given on the date when it shall have been hand delivered, sent via electronic mail or received via a nationally or internationally recognized overnight courier or three (3) Business Days from when it shall have been mailed as provided in this Article 28. Any notice duly delivered in accordance with the terms of this Article 28 by the respective attorneys of Landlord and Tenant shall be deemed a valid notice for purposes of this Article 28."

SECTION 7.2. As of the Effective Date, Exhibit B to the Base Lease is hereby deleted in its entirety and replaced by Exhibit A attached to this Amendment.

SECTION 7.3. As of the New Commencement Date, Article 41 of the Base Lease is hereby deleted in its entirety and the following substituted therefor:

"Fixed Rent in effect from time to time equals the Net Rent in effect from time to time plus the Electric Factor in effect from time to time."

SECTION 7.4. As of the New Commencement Date, Article 37 of the Base Lease is hereby deleted in its entirety and the following substituted therefor:

"37. Definitions.

The following terms contained in this Article 37 shall have the meanings hereinafter set forth as such terms are used throughout this lease, including the exhibits, schedules and riders hereto (if any).

(A) "Base Tax Year" shall mean the tax fiscal year July 1, 2015 – June 30, 2016.

(B) "Base Year Taxes" shall mean the Real Estate Taxes as finally determined for the Base Tax Year.

(C) "Subsequent Tax Year" shall mean any tax fiscal year commencing on or after July 1, 2016.

(D) "Tenant's Proportionate Share" shall mean 1.43%.

(E) "Base Operating Expenses" shall mean the Operating Expenses incurred for calendar year 2016 (2016 being the "Base Operational Year").

(F) "Operational Year" shall mean each calendar year during the Term commencing with calendar Year 2016.

(G) "Electric Factor" initially shall mean \$33,322.25 per annum, subject to adjustment in accordance with the terms of Article 42.

(H) "Net Rent" initially shall mean \$738,216.00 per annum, subject to adjustment as provided in the Lease.

(I) "Base Electric Date" shall mean January 1, 2016.

(J) Intentionally omitted.

(K) "Law" shall mean any law, rule, order, ordinance, regulation or requirement of any governmental authority having or asserting jurisdiction or any order, rule, requirement or regulation of any utility company, insurer of Landlord or the Board of Fire Underwriters (or successor organization), whether now or hereafter in effect, and all amendments thereto."

SECTION 7.5. Effective as of the Effective Date, Section 55(A) of the Base Lease is hereby amended by deleting the following sentence therefrom: "All such requests for consent, and any other requests for consent under this Article or under Articles 3 or 54, shall be addressed to the attention of Frank Renzler, with a copy sent in a separate envelop to the attention of Jonathan Mayblum."

ARTICLE VIII. BROKERS

SECTION 8.1. Landlord and Tenant each represents and warrants to the other that it has not dealt with any broker in connection with this Amendment. Each party agrees to defend, indemnify and hold harmless the other party against and from any claims for any brokerage commissions and all costs, expenses and liabilities in connection therewith, including, without limitation, reasonable attorneys' fees and disbursements, arising out of claims asserted by the broker claiming to have represented such party in connection with this Amendment. The provisions of this paragraph shall survive the expiration or earlier termination of the Lease.

ARTICLE IX. MISCELLANEOUS

SECTION 9.1. Concurrently upon the execution of this Amendment by Tenant, Tenant shall deliver an amendment to the Letter of Credit pursuant to which the final expiration date of the Letter of Credit shall be no earlier than September 30, 2026.

SECTION 9.2. This Amendment, together with the Original Lease, constitutes the entire agreement of the parties hereto with respect to the matters stated herein and may not be amended or modified unless such amendment or modification shall be in writing and signed by the party against whom enforcement is sought.

SECTION 9.3. Tenant represents and warrants to Landlord that (a) the person(s) executing this Amendment on behalf of Tenant are duly authorized and have full power to execute and deliver this Amendment and bind Tenant thereby, (b) to Tenant's knowledge as of the date hereof, Landlord is not in default of its obligations under the Lease and Tenant has no claim, offset, or defense against the enforcement of the Lease in accordance with its terms, and (c) Tenant is not acting, directly or indirectly, for or on behalf of any person, group, entity, or nation named by any Executive Order or the United States Treasury Department as a terrorist, "Specially Designated National and Blocked Person", or other banned or blocked person, group, entity, nation, or transaction pursuant to any law, order, rule, or regulation that is enforced or administered by the Office of Foreign Assets Control and that it is not engaged in this transaction, directly or indirectly, on behalf of, or instigating or facilitating this transaction, directly or indirectly, on behalf of any such person, group, entity, or nation.

SECTION 9.4. Landlord and Tenant shall not, and each shall cause its respective employees, agents and/or affiliates to not, disclose and/or disseminate any information in connection with, and/or the terms and provisions of, the Lease (including this Amendment), unless required by any law (including Chilean law), judgment, subpoena or judicial or administrative proceedings.

SECTION 9.5. The terms, covenants and conditions contained in this Amendment shall bind and inure to the benefit of the parties hereto and their respective permitted successors and assigns, subject in all respects to the terms and conditions of the Lease.

SECTION 9.6. This Amendment shall be governed in all respects by the laws of the State of New York, without regard to principles of conflict of law.

SECTION 9.7. Except as amended and modified hereby, all terms of the Original Lease as heretofore in effect shall remain in full force and effect, and, as amended and modified hereby, are hereby ratified and confirmed in all respects.

SECTION 9.8. This Amendment may be executed in any number of counterparts, each of which shall be a valid and binding original, but all of which together shall constitute one and the same instrument.

SECTION 9.9. Submission of this Amendment by Landlord is not an offer to enter this Amendment. Neither Landlord nor Tenant shall be bound by this Amendment until Landlord and Tenant have executed and delivered the same to the other party.

SECTION 9.10. Landlord and Tenant each represents and warrants that its execution and delivery of this Amendment has been duly authorized, that the individual executing this Amendment on its behalf has been duly authorized to do so, and that no further action or approval is required by it with respect to this transaction.

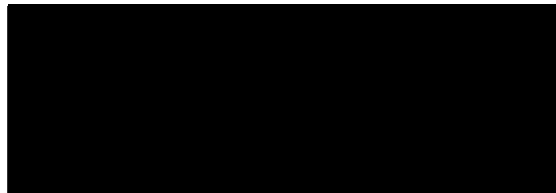
[REMAINDER OF THIS PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK]

IN WITNESS WHEREOF, Landlord and Tenant have executed this Amendment as of the day and year first above written.

LANDLORD:

PLAZA TOWER, LLC

By: Tower Plaza Associates, L.P., its Manager



TENANT:

THE REPUBLIC OF CHILE, REPRESENTED BY
THE PERMANENT REPRESENTATIVE OF
CHILE TO THE UNITED NATIONS



Name: CRISTIAN BARRAZA
Title: AMBASSADOR, PERMANENT
REPRESENTATIVE OF CHILE
TO THE UNITED NATIONS

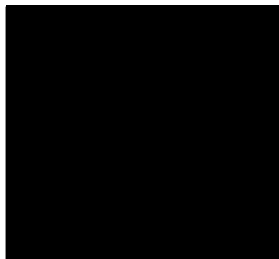
Exhibit A

Approved Contractors List¹

See attached.

¹ List is subject to change from time to time as determined by Landlord.

REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES



D I R A S A D
TRADUCCIONES.

T R A D U C C I Ó N

I-009/16

MODIFICACIONES A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (la presente "Modificación" celebrada con fecha 1 de diciembre de 2015 (la "Fecha de Vigencia" entre **PLAZA TOWER, LLC**, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware, sucesora de Tower Plaza Associates, LP, en calidad de Arrendador, con domicilio en c/o

[REDACTED]
("Arrendador") y **LA REPÚBLICA DE CHILE, REPRESENTADA POR EL REPRESENTANTE PERMANENTE DE CHILE ANTE LAS NACIONES UNIDAS**, en calidad de Arrendatario, domiciliado en One Dag Hammarskjold Plaza, New York, New York 10017 ("Arrendatario").

SE ATESTIGUA:

POR CUANTO:

Conforme a cierto i) Formulario Estándar de Contrato de Arrendamiento de Oficinas de fecha 20 de octubre de 2005 (en adelante, "Contrato de Arrendamiento Base") y ii) la carta contrato de fecha 7 de febrero de 2006 (en adelante, la "Carta Contrato"); junto con el Contrato de Arrendamiento Base, el "Contrato de Arrendamiento Original", el Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario el inmueble consistente en una parte del piso 40 (colectivamente, el "Inmueble") del edificio conocido como One Dag Hammarskjold Plaza, New York, New York (el

- // -

- // -

"Edificio"). El período de Vigencia (según dicho término se define en el Contrato de Arrendamiento Original) vencerá el día 31 de diciembre de 2015; y

El Arrendador y el Arrendatario desean prorrogar la Vigencia del Contrato de Arrendamiento Original y modificar dicho Contrato en determinados otros aspectos, todo según los términos indicados en esta Modificación.

El Arrendador y el Arrendatario, a cambio de la suma de Diez Dólares (US\$10,00) pagada por el Arrendatario al Arrendador y contra el pago de cualquier otra contraprestación válida, cuyo recibo y suficiencia legal son reconocidos en este acto por las partes, acuerdan modificar el Contrato de Arrendamiento Original en los siguientes términos:

TÍTULO I

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Artículo 1.1. Salvo otra indicación contenida en el presente, todos los términos en mayúscula que se emplean en esta Modificación tendrán los significados que se especifican en el Contrato de Arrendamiento Base. Según se emplea en el presente, el término "Contrato de Arrendamiento" significará el Contrato de Arrendamiento Original modificado por el presente.

TÍTULO II

PERÍODO DE PRÓRROGA

Artículo 2.1. A contar de la Fecha de Vigencia, la Vigencia en este acto se prorroga (el "Período de Prórroga") entre el 1 de enero de 2016 (la "Nueva Fecha de Inicio") y el 30 de junio de 2026 o aquella otra fecha anterior en que la Vigencia pudiere expirar anticipadamente conforme a cualquiera de los términos,

- // -

- // -

cláusulas o condiciones del Contrato de Arrendamiento o con arreglo a la ley (la "Nueva Fecha de Expiración"). En consecuencia, a contar de la Fecha de Vigencia, toda referencia en el Contrato de Arrendamiento Original a i) la "Fecha de Vencimiento" significará la Nueva Fecha de Vencimiento y ii) la "Vigencia" o "vigencia" significará el período de Vigencia prorrogado por el Período de Prórroga.

TÍTULO III

RENTA DE ARRENDAMIENTO NETA, FACTOR ELÉCTRICO Y RENTA DE ARRENDAMIENTO FIJA

Artículo 3.1 A contar de la Nueva Fecha de Inicio, la Renta de Arrendamiento Neta se pagará en la siguiente forma:

A) Setecientos treinta y ocho mil doscientos dieciséis dólares (US\$738.216,00), US\$61.518,00 mensual por el período que se inicia en la Nueva Fecha de Inicio y finaliza el 31 de diciembre de 2020; y

B) Setecientos ochenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y un dólares (US\$789.481,00); US\$65.790,08 mensual por el período que se inicia el 1 de enero de 2021 y finaliza en la Nueva Fecha de Vencimiento.

Artículo 3.2. Durante el Período de Prórroga, la Renta de Arrendamiento Neta y el Factor Eléctrico (definidos en el Artículo 7.4) (la Renta de Arrendamiento Neta y el Factor Eléctrico, colectivamente, constituyen la Renta de Arrendamiento Fija conforme al Contrato de Arrendamiento) deberán pagarse en cuotas mensuales de igual valor, por anticipado, en la forma que se indica en el Contrato de Arrendamiento Original por concepto de pago de la Renta de Arrendamiento Fija.

- // -

- // -

Artículo 3.3. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en éste, siempre que no se hubiere producido y persista conforme al Contrato ningún incumplimiento con posterioridad al período de aviso, gracia y de solución de incumplimientos, la Renta de Arrendamiento Neta se rebajará a contar de la Nueva Fecha de Inicio hasta el 31 de marzo de 2016.

Artículo 3.4 Para fines de claridad, el Arrendatario reconoce y acuerda que no obstante los términos de esta Modificación, el Arrendatario estará obligado a pagar la Renta de Arrendamiento Neta, el Factor Eléctrico, todos los aumentos de las Contribuciones, Gastos Operacionales y otros incrementos de gastos que hubiere de pagar hasta el 31 de diciembre de 2015, tal como si el Contrato de Arrendamiento Original no hubiere sido modificado por el presente.

TÍTULO IV

ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO

Artículo 4.1 El Arrendatario reconoce que actualmente está en posesión del Inmueble y que el Arrendador y sus agentes y representantes no han formulado declaración o promesa alguna al Arrendatario respecto de ése, salvo por lo expresamente señalado en el Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario no ha adquirido ningún derecho, servidumbre o licencia, sea en forma tácita u otra, salvo por lo expresamente indicado en el Contrato. A contar de la Nueva Fecha de Inicio, el Arrendatario aceptará el Inmueble en la condición en que se encuentra, y el Arrendador no tendrá obligación alguna de realizar, proveer o prestar ninguna labor, mano de obra, servicios, materiales, muebles, accesorios, equipos, decoraciones u otros artículos para dejar el Inmueble en

- // -

- // -

condiciones adecuadas para que el Arrendatario lo ocupe en forma permanente, con excepción de las Obras del Arrendador (definidas más adelante). Asimismo, el Arrendador no tendrá obligación alguna de aportar ninguna suma como abono al costo de las Modificaciones (salvo por lo dispuesto en el Título VI) del Inmueble relacionadas con la ocupación permanente de éste por parte del Arrendatario.

TÍTULO V

OBRAS DEL ARRENDADOR

Artículo 5.1 El Arrendador dispondrá que se ejecuten, a sus expensas, las Obras del Arrendador (definidas más adelante). El Arrendador hará cuanto esté a su alcance por completar sustancialmente las Obras del Arrendador a más tardar el 30 de junio de 2017. El término "Obras del Arrendador" significará las Modificaciones que el Arrendador deba efectuar a las áreas comunes del piso cuarenta (40) del Edificio ("Áreas Comunes"), consistentes en pintar las paredes y colocar alfombras nuevas en el Área, usando materiales, acabados y cantidades estándar del Edificio.

TÍTULO VI

OBRAS DEL ARRENDATARIO

Artículo 6.1 El Arrendador aportará un monto que no excederá de Cuatrocientos Diez Mil Ciento Veinte dólares (US\$410.120,00) (el "Fondo del Arrendatario") para pagar el costo de las Modificaciones Autorizadas (definidas más adelante), estipulándose que el quince por ciento (15%) del Fondo del Arrendatario podrá destinarse a pagar los llamados "costos indirectos" (soft costs) en que hubiere incurrido el Arrendatario

- // -

- // -

por concepto de las Modificaciones Autorizadas, incluidos los honorarios y desembolsos razonables de arquitectos, ingenieros y otros profesionales y consultores, junto con los honorarios y cargos por obtención de permisos, registro de documentos y otros de índole similar. El término "Modificaciones Autorizadas" significará Modificaciones y Modificaciones Exigidas (según se definen más adelante). El término "Modificaciones Exigidas" significa la instalación de un sistema de aspersores, incluidos cabezas y conductos de distribución, en el Inmueble, de conformidad con las Leyes pertinentes.

Artículo 6.2 El Arrendador desembolsará parte del Fondo del Arrendatario al Arrendatario, en un plazo de treinta (30) días desde el recibo de los artículos que se indican en el Artículo

6.3 del presente, siempre que en la fecha de la solicitud y de Desembolso del Fondo del Arrendatario, no existiere ni persista incumplimiento por el cual el Arrendador hubiera dado aviso al Arrendatario. Luego de que el Arrendatario subsanare el incumplimiento mencionado en la oración anterior y de que se hubieren cumplido los términos y condiciones de este Artículo 6.2, el Arrendador desembolsará la parte antes solicitada del Fondo del Arrendatario mencionada en éste. Los desembolsos del Fondo del Arrendatario se efectuarán con una frecuencia no superior a una vez al mes, por un monto equivalente al total pagado o pagadero hasta la fecha (según fuere certificado por un ejecutivo autorizado del Arrendatario y el arquitecto independiente autorizado por el Arrendatario) a los contratistas, subcontratistas y proveedores de materiales del Arrendatario (dichos montos no deberán haber sido materia de un desembolso

- // -

- // -

previo del Fondo del Arrendatario multiplicado por una fracción, cuyo numerador es el monto del Fondo del Arrendatario y cuyo denominador es el costo total de las Modificaciones Autorizadas, incluidos los "costos indirectos" razonablemente estimados por el arquitecto independiente del Arrendatario, aprobados por el Arrendador (aprobación que no se denegará o aplazará sin causa justificada), fracción que podrá ser objeto de ajuste conforme al Artículo 6.3 (pero, en ningún caso, dicha fracción será superior a uno (1)). No obstante lo anterior, al desembolsarse el noventa por ciento (90%) del Fondo del Arrendatario, no se efectuará ningún otro desembolso hasta que el Arrendador hubiera recibido un certificado del arquitecto independiente autorizado del Arrendatario en que se indique que se ha completado el cien por ciento (100%) de las Modificaciones Autorizadas, en forma adecuada y profesional y substancialmente acorde con los planos y especificaciones de detalle definitivos aprobados por el Arrendador respecto de las Modificaciones Autorizadas, aprobadas por el Arrendador, y que se ha cumplido con los términos y condiciones en el Artículo 6.3

Artículo 6.3 La obligación del Arrendador de efectuar desembolsos desde el Fondo del Arrendatario estará supeditada a que el Arrendador verifique los costos de las Modificaciones Autorizadas, estimadas por el arquitecto independiente autorizado del Arrendatario, y reciba: a) una solicitud de desembolso del Arrendatario firmada por un ejecutivo autorizado de éste, junto con la certificación exigida por el Artículo 6.2 del presente; b) copias de todos los recibos, facturas y boletas por las obras completadas y los materiales proporcionados en relación con las

- // -

- // -

Modificaciones Autorizadas e incorporadas en el Inmueble, que han de ser pagadas con cargo al desembolso solicitado o que hubieran sido pagadas por el Arrendatario y éste solicitare su reembolso; c) copias de todos los contratos celebrados con el contratista general y los principales subcontratistas, órdenes de trabajo, órdenes de cambio y otros relacionados con las obras o materiales que sean objeto del desembolso o reembolso solicitado; d) un certificado (en el formato de los Documentos AIA G702 y G703 o aquel otro que el Arrendador pudiera razonablemente aprobar) del arquitecto independiente autorizado del Arrendatario en que se señale: i) que, en su opinión, la parte de las Modificaciones Autorizadas completadas a la fecha y por la cual se ha solicitado el desembolso se realizó en forma adecuada y profesional y sustancialmente en conformidad con los planes y especificaciones de detalle definitivos de las Modificaciones Autorizadas, en la forma aprobada por el Arrendador; (ii) el porcentaje de terminación de las Modificaciones Autorizadas a la fecha del certificado y iii) el costo total estimado revisado de completar las Modificaciones Autorizadas; e) renunciias de gravámenes de todos los contratistas, subcontratistas y proveedores de materiales que hubieran realizado obras o suministrado materiales en conexión con las Modificaciones Autorizadas y que hubieran sido pagadas u objeto de cualquier desembolso previamente solicitado y f) el certificado emitido por un ejecutivo autorizado del Arrendatario en que se señale que el Arrendatario ha pagado o deberá pagar, junto con el desembolso del Fondo del Arrendatario materia de la solicitud, un monto a los contratistas, subcontratistas y proveedores de materiales del

- // -

- // -

Arrendatario (u otros proveedores, en la medida de "costos indirectos" permitidos) por concepto de costo de las Modificaciones Autorizadas equivalente al desembolso que se hubiere solicitado efectuar con cargo al Fondo del Arrendatario. Si el costo total estimado de las Modificaciones Autorizadas y los "costos indirectos" materia de una solicitud de desembolso fueren revisados en cualquier momento y dicho costo revisado aumentare el costo total estimado original de las Modificaciones Autorizadas, incluidos los "costos indirectos", en más de un cinco por ciento (5%), entonces el denominador de la fracción mencionada en el Artículo 6.2 del presente se modificará en consecuencia.

Artículo 6.4. En ningún caso el monto total pagado por el Arrendador al Arrendatario o sus contratistas, subcontratistas o proveedores de materiales en virtud de este Título 6 excederá del monto del Fondo del Arrendatario. Dentro de (90) días del término de las Modificaciones Autorizadas, toda parte del Fondo del Arrendatario respecto de la cual no se hubieran cumplido las condiciones para que el Arrendatario recibiera el desembolso se considerará renunciada por el Arrendatario y será retenida por el Arrendador. En dicho caso, éste último no tendrá más responsabilidad u obligación de efectuar al Arrendatario ningún desembolso adicional de ninguna parte del Fondo del Arrendatario al Arrendatario o cualquiera de sus contratistas, subcontratistas o proveedores de materiales y el Arrendatario deberá completar, a su exclusivo costo, las Modificaciones Autorizadas, sea el Fondo del Arrendatario suficiente o no para financiar dicha terminación. Todo costo en que se incurra para completar las

- // -

- // -

Modificaciones Autorizadas que exceda el Fondo del Arrendatario será de responsabilidad y obligación exclusiva del Arrendatario. No obstante lo anterior o cualquier disposición en contrario contenida en el presente, el Arrendatario deberá completar las Modificaciones Exigidas a más tardar el 31 de diciembre de 2017 (la "Fecha de Término") (i.e., la fecha en que el Arrendatario entregará al Arrendador comprobantes emitidos por las Autoridades Gubernamentales pertinentes de que las Modificaciones Exigidas se han completado con arreglo al Derecho pertinente) y, en caso de que el Arrendatario no complete las Modificaciones Exigidas en la Fecha de Término, el Arrendador no tendrá otra obligación conforme a este Título 6 de desembolsar más sumas con cargo al Fondo del Arrendatario.

Artículo 6.5 Dentro de treinta (30) días de completadas las Modificaciones Autorizadas, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador finiquitos generales y renunciaciones definitivas a gravámenes de todos los contratistas, subcontratistas y proveedores de materiales que participen en la ejecución de las Modificaciones Autorizadas y la provisión de materiales para tal fin, y un certificado del arquitecto independiente autorizado del Arrendatario (o un ejecutivo autorizado del Arrendatario respecto del párrafo ii)) en que se certifique que: i) en su opinión, las Modificaciones Autorizadas se han completado en forma adecuada y profesional y sustancialmente acorde con los planos y especificaciones de detalle definitivos de las Modificaciones Autorizadas, aprobadas por el Arrendador y ii) se ha pagado a todos los contratistas, subcontratistas y proveedores de materiales por las Modificaciones Autorizadas y los materiales

- // -

- // -

provistos hasta esa fecha. Nada de lo señalado en este Artículo liberará al Arrendatario de cumplir con lo señalado en los Títulos 3 ó 55 del Contrato de Arrendamiento Base.

TÍTULO VII

MODIFICACIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Artículo 7.1 A contar de la Fecha de Vigencia, el Título 28 del Contrato de Arrendamiento en este acto se suprime íntegramente y se le reemplaza por el siguiente:

"28

BOLETAS Y AVISOS

Salvo otra disposición expresa en este Contrato de Arrendamiento, i) todas las boletas o estados recurrentes que se otorguen o deban otorgarse conforme a este Contrato de Arrendamiento al Arrendatario deberán constar por escrito y se considerarán suficientemente dadas o entregadas si enviaren por correo electrónico a las direcciones que se indican más adelante ii) todo consentimiento, aviso, demanda, solicitud u otra comunicación dada o que deba darse en virtud de este Contrato de Arrendamiento deberá extenderse por escrito y se considerará suficientemente dada o entregada si i) fuere entregada por mano, x) fuere enviada por correo certificado (con solicitud de acuse de recibo), y) fuere enviada por un servicio de correo mensajero 24 horas reconocido a nivel nacional para entrega al siguiente Día Hábil o z) fuere enviada por correo electrónico, en cada caso a las siguientes direcciones:

Si se enviare al Arrendatario a) a la dirección del Arrendatario indicada en este Contrato, si se enviare antes de que éste tomare posesión del Inmueble, o b) al Edificio, si se

- // -

- // -

enviare con posterioridad a la fecha de toma de posesión del Inmueble, o c) a cualquier lugar en que el Arrendatario o cualquier agente o empleado de ése se hallare, si se enviare con posterioridad al desalojo, abandono o entrega del Inmueble por parte del Arrendatario, y si se enviare por correo electrónico, a fcoloma@minrel.gov.cl, con copia de aviso de cualquier incumplimiento a Carlos [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] Attn: Carlos [REDACTED] o si se enviare vía correo electrónico a: [REDACTED]

Si se enviare al Arrendador, a la dirección del Arrendador que se indica en este Contrato, Attn: [REDACTED]

[REDACTED] Attn: Managing Director o, si se enviare por correo electrónico, a [REDACTED] con copia a x) Goulston & Storrs PC, [REDACTED]

[REDACTED] Attn: Robert [REDACTED]

[REDACTED] o si se enviare por correo electrónico, a [REDACTED] e y) todo Acreedor Hipotecario o Arrendador que lo hubiera solicitado, mediante aviso dado de conformidad con lo dispuesto en este Título 28, a la dirección designada por el Acreedor o Arrendador, o

a aquella otra dirección(ones) que el Arrendador o el Arrendatario pudieren designar como sus nuevos domicilios para tales efectos, mediante aviso dado a la otra con arreglo a lo dispuesto en este Título 28. Dichas boletas, estados, consentimientos, avisos, demandas, solicitudes u otras comunicaciones se considerarán entregadas o dadas en la fecha en que hubieren sido entregadas por mano, enviadas vía correo electrónico o recibidas mediante correo mensajero 24 horas

- // -

- // -

reconocido a nivel nacional o internacional o tres (3) Días Hábiles a contar de la fecha en que hubiera sido enviado por correo conforme a este Título 28. Todo aviso debidamente entregado conforme a los términos de este Título 28 por los respectivos abogados del Arrendador y del Arrendatario se considerará aviso válido para los efectos de este Título 28."

Artículo 7.2 A contar de la Fecha de Vigencia, se suprime íntegramente el Anexo B del Contrato de Arrendamiento Base y se le reemplaza por el Anexo A adjunto a esta Modificación.

Artículo 7.3 En la Nueva Fecha de Inicio, se suprime íntegramente el Título 41 del Contrato de Arrendamiento Base y se le sustituye por lo que sigue:

"La Renta de Arrendamiento Fija equivale a la Renta de Arrendamiento Neta vigente más el Factor Eléctrico vigente".

Artículo 7.4. En la Nueva Fecha de Inicio, se suprime íntegramente el Título 37 del Contrato de Arrendamiento Base y se le reemplaza por lo siguiente:

"37. Definiciones

Los siguientes términos contenidos en este Título 37 tendrán los significados que se les atribuyan en el presente a medida que se empleen en este Contrato de Arrendamiento, incluidos sus anexos, apéndices y endosos (si los hubiera).

A) "Año Tributario Base" significará el año tributario transcurrido entre el 1 de julio de 2015 y el 30 de junio de 2016.

B) "Impuestos del Año Base" significa Contribuciones determinadas, en forma definitiva, respecto del Año Tributario Base.

- // -

- // -

C) "Año Tributario Posterior" significa cualquier año tributario que se inicie a contar del 1 de julio de 2016.

D) "Parte proporcional del Arrendatario" significará 1,43%.

E) "Gastos Operacionales Base" significa los Gastos Operacionales incurridos para el año calendario 2016 (2016 corresponde al "Año Operacional Base").

F) "Año Operacional" significa cada año calendario durante la Vigencia que se inicia con el Año calendario 2016.

G) "Factor eléctrico" significa, inicialmente, US\$33.322,25 anual, supeditado a ajuste conforme a los términos del Título 42.

H) "Renta de Arrendamiento Neta" significa inicialmente US\$738.216,00 anual, supeditado a ajuste conforme a los términos del Contrato de Arrendamiento.

I) "Fecha Eléctrica Base" significa el 1 de enero de 2016.

Omitido en forma deliberada.

"Ley" significa cualquier ley, norma, resolución, ordenanza, normativa o exigencia de cualquier autoridad de gobierno que tenga o reclame jurisdicción o cualquier resolución, norma, exigencia o normativa de cualquier empresa de servicios básicos, asegurador del Arrendador o el *Board of Fire Underwriters* (Consejo de Compañías de Seguros contra Incendio) (u organización sucesora), vigente en la actualidad o a futuro, y todas las modificaciones a éstas".

Artículo 7.5 A contar de la Fecha de Vigencia, el Artículo 55(A) del Contrato de Arrendamiento Base en este acto se modifica suprimiendo la siguiente oración: "Todas las solicitudes de consentimiento y cualquier otra solicitud de consentimiento conforme a este Título o los Títulos 3 ó 54 se enviarán a la

- // -

- // -

atención de [REDACTED] con copia en sobre separado a la
atención de [REDACTED]

TÍTULO VIII

CORREDORES

Artículo 8.1 El Arrendador y el Arrendatario declaran y garantizan recíprocamente que no han tratado con ningún corredor respecto de esta Modificación. Cada parte acuerda defender, indemnizar y liberar a la otra de responsabilidad por cualquier reclamación de comisiones de corretaje y todo otro costo, gasto y pasivo por dicho concepto, incluidos, entre otros, honorarios razonables de abogado y desembolsos originados de reclamaciones efectuadas por un corredor que alegue haber representado a esa parte en materias vinculadas con esta Modificación. Las disposiciones de este párrafo sobrevivirán a la expiración o término anticipado del Contrato de Arrendamiento.

TÍTULO IX

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 9.1 Junto con la formalización de esta Modificación por parte del Arrendatario, éste deberá entregar una modificación a la Carta de Crédito, en virtud de la cual la fecha de vencimiento final de la Carta de Crédito no será anterior al 30 de septiembre de 2026.

Artículo 9.2 La presente Modificación, junto con el Contrato de Arrendamiento Original, constituye el acuerdo íntegro de las partes respecto de las materias indicadas en éste y no podrán ser modificados, a menos que las modificaciones consten en un instrumento que lleve la firma de la parte a la que éstas se aplicarán.

- // -

- // -

Artículo 9.3 El Arrendatario declara y garantiza al Arrendador que a) la(s) persona(s) que formaliza(n) esta Modificación en su nombre están autorizadas y plenamente facultadas para otorgar esta Modificación y obligar al Arrendatario; b) según el leal saber del Arrendatario a la fecha del presente, el Arrendador no está en incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Arrendamiento y el Arrendatario no tiene reclamación, derecho a compensación o defensa alguna contra la ejecución del Contrato conforme a sus términos, y c) el Arrendatario no está actuando, directa o indirectamente, en nombre o representación de ninguna persona, grupo, entidad o nación que, conforme a una Resolución Ejecutiva o el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, figure como terrorista, "Nacional Designado Especialmente y Persona Bloqueada" u otra persona, grupo, entidad, nación o transacción prohibida o bloqueada conforme a cualquier ley, resolución, orden o normativa ejecutada o aplicada por la Oficina de Control de Activos Extranjeros, y que no participa en esta transacción, directa o indirectamente, en nombre de ni instiga o facilita esta transacción, directa o indirectamente, en nombre de ninguna persona, grupo, entidad o nación.

Artículo 9.4 El Arrendador y el Arrendatario no revelarán ni divulgarán, y cada uno de ellos instruirá a sus respectivos empleados, agentes y/o afiliados, para que no revelen ni divulguen ninguna información, término o disposición de este Contrato de Arrendamiento (incluida esta Modificación), salvo que sea exigido por ley (incluida la ley chilena), sentencia, citación judicial o acción judicial o administrativa.

Artículo 9.5 Los términos, disposiciones y condiciones

- // -

- // -

contenidos en esta Modificación obligarán y redundarán en beneficio de las partes que concurren al presente y sus sucesores y cesionarios autorizados, supeditado, en todo aspecto, a los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento.

Artículo 9.6 Esta Modificación se regirá, en todos sus aspectos, por las leyes del Estado de Nueva York, con independencia de los principios relativos al derecho internacional privado.

Artículo 9.7 Salvo por lo modificado en el presente, todos los términos del Contrato de Arrendamiento Original vigentes a la fecha permanecen en pleno vigor y efecto y, con las modificaciones pertinentes, son en este acto ratificados y confirmados en todo aspecto.

Artículo 9.8. Esta Modificación podrá ser formalizada en cualquier número de ejemplares, cada uno de los cuales constituirá un original válido y obligatorio, y todos ellos en conjunto constituirán un único y mismo instrumento.

Artículo 9.9 El hecho de que el Arrendador presente esta Modificación no constituye oferta de celebrar esta Modificación. Ni el Arrendador ni el Arrendatario serán obligados por esta Modificación hasta que hubieran formalizado y entregado el mismo a la otra parte.

Artículo 9.10 El Arrendador y el Arrendatario declaran y garantizan que han sido debidamente autorizados para formalizar y otorgar esta Modificación, que la persona que formaliza esta Modificación en su nombre ha sido debidamente facultada para ello y que, respecto de esta transacción, no se requiere de otra gestión o aprobación.

- // -

- // -

(EL RESTO DE ESTA PÁGINA SE DEJÓ DELIBERADAMENTE EN BLANCO)

ANEXO A

Lista de Contratistas Aprobados¹

(Véase documento adjunto)

¹ La lista está sujeta a modificación, según lo determine el
Arrendador

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, el Arrendador y el Arrendatario
formalizan esta Modificación en la fecha indicada al inicio del
presente.

ARRENDADOR:

PLAZA TOWER, LLC.

Por: Tower Plaza Associates, L.P., su Gerente

Por: (firma ilegible)

ARRENDATARIO:

LA REPÚBLICA DE CHILE, REPRESENTADA POR EL REPRESENTANTE
PERMANENTE DE CHILE ANTE LAS NACIONES UNIDAS

Por: (firma ilegible)

Nombre: Cristián Barros - Cargo: Embajador, Representante
Permanente de Chile ante las Naciones Unidas.

Traducido por: ANA MARÍA MUÑOZ S. a. Res. No. 218 de 15 de Julio de 1991
SANTIAGO, CHILE, a 10 de febrero de 2016.

ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA