



Registro Público de Panamá

No.1846290

FIRMADO POR: KAREN NYNO SÁNCHEZ
FECHA: 2019.08.05 11:43:40 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Karen n. Sánchez

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 301341/2019 (0) DE FECHA 02/08/2019.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) ARRAJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8005, FOLIO REAL N° 305429 (F)
LOTE GLOBO B, CORREGIMIENTO VERACRUZ, DISTRITO ARRAJÁN, PROVINCIA PANAMÁ.
UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 8 ha 6471 m²
74dm² — PLANO NO. 80105-117085 — VALOR REGISTRADO: B/. 1,865,909.82
FEECHA DE ADQUISICION: 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2009.

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

LONDON & REGIONAL PANAMA S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS ESTA FINCA JUNTO CON OTRAS A FAVOR DE HSBC INVESTMENT CORPORATION(PANAMA), S.A. COMO FIDUCIARIO POR LA SUMA DE B/.60,000,000.00 PARA GARANTIZAR EL FIDEICOMISO 2689 CON PLAZO DE 10 AÑOS CON INTERES PAGADEROS AL FINAL DE CADA PERIODO DE TRES MESES CALCULADOS EN BASE AL INTERES A LA TASA LIBOR, EL INTERES MARGINAL Y LOS COSTOS OBLIGATORIOS. — INSCRITO A FICHA 562453, ASIENTO 15513 TOMO 2013 DEL DIARIO DESDE EL 29 DE ENERO DE 2013.

AUMENTO DEL MONTO DE HIPOTECA INMUEBLE: LOS DATOS QUE HAN SIDO MODIFICADOS EN LA HIPOTECA VIGENTE SON NUEVA CUANTÍA DE LA HIPOTECA CIENTO SETENTA MILLONES BALBOAS (B/.170,000,000.00). — CLÁUSULAS DEL CONTRATO MANTENIDA Y AUMENTADA LA HIPOTECA A QUE SE REFIERE LA HIPOTECA ANTERIOR A FAVOR DE HSBC INVESTMENT CORPORATION (PANAMA), S.A. AHORA HASTA POR LA SUMA DE B/.170,000,000.00, PARA GARANTIZAR EL FIDEICOMISO INSCRITO A LA FICHA 2689 MANTENIENDOSE LOS MISMOS TERMINOS Y CONDICIONES. — INSCRITO A FICHA 562453 DOCUMENTO REDI 2339158 ASIENTO 34053 TOMO 2013 DEL DIARIO DESDE EL 27 DE FEBRERO DE 2013.

OBSERVACIONES MANTENIDA Y AUMENTADA LA HIPOTECA A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 4 ANTERIOR A FAVOR DE HSBC INVESTMENT CORPORATION(PANAMA), S.A. AHORA HASTA POR LA SUMA DE B/.170,000,000.00 PARA GARANTIZAR EL FIDEICOMISO INSCRITO A LA FICHA 2689 MANTENIENDOSE LOS MISMOS TERMINOS Y CONDICIONES. INSCRITO A FICHA 562453 DOCUMENTO REDI 2339158 ASIENTO 34053 TOMO 2013 DEL DIARIO 27 DE FEBRERO DE 2013. — INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO 2013 ASIENTO 34053, DE FECHA 22/02/2013.

AUMENTO DEL MONTO DE HIPOTECA INMUEBLE: LOS DATOS QUE HAN SIDO MODIFICADOS EN LA HIPOTECA VIGENTE SON NUEVA CUANTÍA DE LA HIPOTECA DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES BALBOAS (B/.275,000,000.00); PLAZO 10 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE 27 DE AGOSTO DEL 2015.— INSCRITO EL DÍA VIERNES, 30 DE OCTUBRE DE 2015 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 474707/2015.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA LUNES, 05 DE AGOSTO DE 2019 11:31 AM, POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.---- NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402300213



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 3B99748E-3151-4DFD-AA54-A03BACC744A7

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

No.1846289

FIRMADO POR: EDUARDO ANTONIO
ROBINSON ORELLANA
FECHA: 2019.08.02 15:10:55 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD
301345/2019 (0) DE FECHA 02/08/2019
QUE LA SOCIEDAD

LONDON & REGIONAL (PANAMA) S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 549254 (S) DESDE EL VIERNES, 22 DE DICIEMBRE DE 2006

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: EDGARDO ELOY DIAZ

SUSCRITOR: FERNANDO ANTONIO GIL

DIRECTOR: JAIME GILINSKI

DIRECTOR: IAN LIVINGSTONE

PRESIDENTE: JAIME GILINSKI

VICEPRESIDENTE: IAN LIVINGSTONE

TESORERO: CHRISTIAN RINKEL

SECRETARIO: ELOY ALFARO BOYD

SECRETARIO ASISTENTE: HENRY KARDONSKI

AGENTE RESIDENTE: ALEMAN, CORDERO, GALINDO & LEE

DIRECTOR: TARIQ KHALID A A AL-ABDULLA

DIRECTOR: ABDULLA HAMAD A A AL-ATTIYAH

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

HENRY KARDONSKI SERA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD.

DESCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN: HENRY KARDONSKI SERA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

- DETALLE DEL CAPITAL:

EL NUMERO TOTAL DE ACCIONES QUE PODRAN SER EMITIDAS POR LA SOCIEDAD ES DEMIL (1,000) ACCIONES COMUNES SIN VALOR NOMINAL. TODAS LAS ACCIONES TENDRAN LOS MISMOS DERECHOS Y PRIVILEGIOS Y CADA UNA TENDRA DERECHO A UN VOTO EN TODAS LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS. TODAS LAS ACCIONES SERAN EMITIDAS EN FORMA NOMINATIVAS.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 02 DE AGOSTO DE 2019 A LAS 03:00 PM.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402300211



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: DC286069-1C83-41CE-BE6D-B76CDFDE9D85
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Henry David
Kardonski Trajman

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 14-MAR-1964
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 03-ABR-2018 EXPIRA: 03-ABR-2028

8-229-2661



Henry David Kardonski Trajman



Yo, HERMES ARIEL ORTEGA BENÍTEZ, Notario Público Primero,
del Circuito de Panamá con Cédula No. 8-384-920.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia
fotostática con su original y la he encontrado en todo
conforme.

Panamá,

29 AGO 2019

Hermes Ariel Ortega Benítez
Notario Público Primero



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Fecha: 1 de agosto de 2019

Entre LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A., una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a la ficha 549254, documento 1058454 de la Sección Mercantil de Registro Público, representado por Henry Kardonski, varón, panameño, con cédula No. 8-229-2661, en su condición de apoderado general, en adelante denominado el Arrendador, por una parte, por la otra parte Corporación Panameña de Autos S.A. una 636360 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá debidamente registrada bajo el folio No. panameño, con cédula No. 8-230-2420 debidamente facultado como Presidente y Representante Legal, en adelante denominado el Arrendatario, ambos individual o colectivamente denominados la Parte o las Partes, se celebra el presente Contrato de Arrendamiento, conforme a la Información Básica y Clausulas que a continuación se enuncian:

INFORMACION BÁSICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Arrendador:

LONDON & REGIONAL (PANAMA), S.A., una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá

Dirección del Arrendador

Atención: Henry Kardonski
Gerente General, London & Regional Panama
Edificio 3835, Panama Pacifico Boulevard
Panama Pacifico
República de Panamá
Teléfono: 011-507-316-3500
Correo electrónico: hkardonski@lrp.com.pa

Con copias a:

Sr. Eloy Alfaro
Alemán, Cordero, Galindo & Lee
Torre Swiss Bank, 2^{do} Piso
Apartado 0819-09132
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 507-269-2620
Correo electrónico: ealfaro@alcogal.com

Dirección para el pago de
alquiler al Arrendador:

Sr. Christian Rinkel
CFO-COO
London & Regional Panamá
Edificio 3835, Panama Pacifico Boulevard
Panama Pacifico
República de Panamá

Arrendatario:

Corporación Panameña de Autos S.A. una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá debidamente registrada bajo el folio No. 636360 en el Registro Público de Panamá.

[EL ARRENDATARIO DEBE CONFIRMAR]

Dirección para Notificación del Arrendatario:

Atención: Yunus Mankda

Título: Gerente

Dirección: Calle 50 inicio con Justo Arosemena, Edificio calle 5, local 100
Tel: 0050772253200

Correo electrónico: ymankda@expressrentpanama.com

Para todos los efectos de este Contrato se entenderá que a partir de la Fecha de Inicio y mientras el Arrendatario se encuentre en posesión y uso de el Terreno, la dirección para notificaciones será el Terreno



Proyecto:

Parte sustancial del Área Económica Especial Panamá-Pacífico (Área Panamá Pacífico ó Panamá Pacífico), creada de conformidad con la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004, a ser desarrollada por el Arrendador de acuerdo con los términos y condiciones del Contrato de Desarrollador Maestro No. 002-07 de 11 de julio de 2007 pactado entre la Agencia Panamá Pacífico (la Agencia) y el Arrendador, debidamente identificada en el Contrato de Desarrollador Maestro en mención.

Terreno:

Un terreno de aproximadamente 460 metros cuadrados ubicado en International Business Park en Panamá Pacífico.

Entrega del Terreno

“Como esta y donde esta”, de conformidad con las especificaciones listadas en el Anexo F.

Término:

Treinta y ocho (38) meses, lo cual incluye los 2 meses del Periodo de Gracia de Alquiler Base Mensual de la Sección 3.4.

Fecha de Inicio:

1 de agosto 2019.

Alquiler Base Mensual:

El alquiler base mensual será de \$2.00 por metro cuadrado de área arrendable durante el primer año del Contrato de Arrendamiento. El alquiler base mensual será de \$2.50 por metro cuadrado de área arrendable durante el segundo año del Contrato de Arrendamiento. El alquiler base mensual será de \$3.00 por metro cuadrado de área arrendable durante el tercer año del Contrato de Arrendamiento. A partir del tercer año, si se extiende el Contrato, el Alquiler Base Mensual aumentará anualmente cada Año de Alquiler basado en el aumento del Índice de Precios al Consumidor de Panamá. (“IPC”) de acuerdo con la Sección 3.2 del presente Contrato de Arrendamiento.

Depósito de Garantía:

US\$1,840.00

Corredor(es):

Arrendador: Ninguno.

Arrendatario: Ninguno.

Año del Contrato de Arrendamiento:

Se referirá a cada período de doce meses durante el Término que comienza en la Fecha de Inicio.

Usos Permitidos:

El Terreno será utilizada por el Arrendatario para Servicios de arrendamiento de vehículos. Ningún otro uso será permitido sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador a su entera discreción.

Garante:

Ninguno.



ANEXOS

- A Descripción del Terreno
B Usos Prohibidos
C Reglas y Reglamentos
D.C.S. Quidado Intencionalmente
E REP. DE
F Certificado del Arrendatario
F Lista de Especificaciones del Terreno
G Requisitos para Mejoras y Arreglos del Arrendatario
H Memorándum de Fecha de Inicio
I Secciones escogidas del Contrato de Desarrollador Maestro
J Fianza

La Información Básica del Contrato de Arrendamiento establecida previamente y los Anexos del presente Contrato de Arrendamiento, son parte integral de este Contrato. Cada referencia dentro de este Contrato de Arrendamiento a la Información Básica del Contrato de Arrendamiento significará que es la información antes mencionada y será interpretada como que incorporará todos los términos señalados dentro de cualquier párrafo específico dentro del Contrato de Arrendamiento que tenga que ver con dicha información. En caso de haber conflicto entre la Información Básica del Contrato de Arrendamiento y las disposiciones del Contrato de Arrendamiento, las últimas prevalecerán.

ARRENDADOR (F) Y ARRENDATARIO (SAB) iniciales iniciales

CLAUSULAS

1. EL TERRENO.

1.1 El Terreno. El Arrendador, mediante este documento (este "Contrato de Arrendamiento"), arrienda al Arrendatario, el Terreno (tal y como se define en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento), según aparece en el Anexo A COMO ESTA Y DONDE ESTA de conformidad con las especificaciones listadas en el Anexo F, adjuntos al presente documento. El Arrendatario conviene en que está aceptando el Terreno en su condición actual. El Arrendador no ha proporcionado garantías en conexión con la condición física del Terreno y/o su aptitud para el uso al que la destinará el Arrendatario. El Arrendatario ha inspeccionado el Terreno y determinado que el mismo es aceptable para el uso al que la destinará el Arrendatario.

1.2 Área Común. Sujeto a reglas establecidas por el Arrendador, sujeto a las Declaraciones (como se definen más adelante) así como a cualquier regla o regulación prescritas por el Arrendador o por la Agencia, cuando aplique, el Arrendatario podrá utilizar ciertas áreas dentro o alrededor del Edificio ("Área Común del Edificio") y/o dentro del Proyecto ("Área Común del Proyecto"), las cuales han sido asignadas por el Arrendador o por la Agencia (de ser aplicable) para ser utilizadas y/o mantenidas de manera conjunta por el Arrendador y por otros arrendatarios o usuarios del Edificio y/o del Proyecto. El Área Común del Edificio y El Área Común del Proyecto serán colectivamente referidas como el "Área Común".

1.3 Derechos Reservados. El Arrendador se reserva el derecho de entrar en El Terreno, después que medie una notificación razonable al Arrendatario (o sin notificación en caso de emergencia) y/o para realizar las siguientes acciones, sin que ello represente una reducción o suspensión del Alquiler o responsabilidad para el Arrendatario: inspeccionar El Terreno y/o el desempeño del Arrendatario con respecto a los términos y condiciones del presente Contrato; realizar arreglos, reparaciones, mejoras o adiciones a El Terreno; instalar, utilizar, mantener, reparar, alterar, re-ubicar o reemplazar cualquier tubo, ductos, canaletas, cables, equipo y otras instalaciones en el Proyecto, Área Común o el Edificio.

1.4 Contrato de Desarrollador Maestro. El Arrendador suscribió el Contrato de Desarrollador Maestro No. 002-07 con fecha 11 de julio de 2007 del Área Panamá Pacífico (el "Contrato de Desarrollador Maestro") con la Agencia Panamá Pacífico (la "Agencia"), a través del cual la Agencia otorgó al Arrendador el derecho exclusivo y la obligación de desarrollar, promover, administrar, y operar el Proyecto. Este Contrato de Arrendamiento y los derechos e intereses del Arrendatario que se establecen en el mismo, están sujetos y subordinados a las Secciones 3.2, 3.3, 3.4(b)(ii), 3.5, 5.3, 5.5, 8.4, 9.1, 11.2, 13.6, 15, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, y 16.8 del Contrato de Desarrollador Maestro, cuyas secciones se encuentran adjuntas a este documento como Anexo I, y todos los documentos complementarios al Contrato de Desarrollador Maestro, que se denominan "Documentos Principales".

1.5 Registro del Arrendatario. No obstante cualquier disposición en este Contrato de Arrendamiento, las obligaciones del Arrendador con ocasión del mismo están sujetas a la condición de que el Arrendatario cumpla con todos los requisitos y reglamentos estipulados en la Ley No. 41 del 20 de julio de 2004 y sus reglamentaciones ("Ley 41"), lo que incluye, a título enumerativo, pero no taxativo, contar con la aprobación de la Agencia como una empresa registrada en el Área Económica Especial Panamá-Pacífico. El Arrendatario tendrá veinte (20) días desde la fecha de firma de este Contrato para presentar cualesquiera y toda la documentación necesaria para obtener la aprobación señalada en ésta Sección. El Arrendador, a su entera discreción, podrá autorizar extender el periodo de veinte (20) días aquí mencionado. En caso de que al Arrendatario no formalice su solicitud de inscripción de registro de empresas de Panamá Pacífico dentro del plazo indicado en este Sección y/o en el evento de que, habiendo presentando dicha solicitud, no le sea otorgada la aprobación de la Agencia en un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha de presentación la correspondiente solicitud ante la Agencia; entonces el Arrendador tendrá derecho a dar por terminado el presente Contrato.

2. VIGENCIA, TÉRMINO Y FECHA DE INICIO

2.1 Vigencia y Debida Diligencia. Conforme a la legislación vigente en la República de Panamá, a fin de asegurar que en la prestación de nuestros servicios cumplimos con las normas de Prevención de Blanqueo de Capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, el Arrendador requiere la entrega oportuna de la debida diligencia. La vigencia de este Contrato está supeditada a la entrega de los formularios por parte del Arrendatario de la debida diligencia requerida y su subsiguiente aprobación por parte del Arrendador.

2.2 Fecha de Inicio. La vigencia de este Contrato de Arrendamiento y su Fecha de Inicio comenzarán en la fecha de suscripción del presente Contrato, el cual se mantendrá en plena vigencia y efectos durante el Término especificado como tal en la Información Básica del Contrato, salvo que sea terminado de otra forma según lo dispuesto en este Contrato. Sujeto a una suspensión del Alquiler Base Mensual, de haberla, el Alquiler será pagado desde la Fecha de Inicio a la tasa establecida en la Información Básica del Contrato. El Arrendatario deberá suscribir y entregar al Arrendador un Memorándum de la Fecha de Inicio, según formulario adjunto, el cuál ha sido designado como Anexo H en el momento de entrega de la posesión de El Terreno, sin que la firma de dicho documento sea requerida para la validez del presente Contrato, ni para el perfeccionamiento, determinación o verificación de la Fecha de Inicio.

2.3 Renovación. El Contrato se entenderá renovado automáticamente al vencimiento del plazo referido, por un periodo adicional de treinta y seis meses, salvo que alguna de las Partes notifique a la otra su intención de terminarlo, con una antelación mínima de seis (6) meses a la fecha de terminación de cualquiera de sus renovaciones. Se entenderá prorrogado el Contrato con plena vigencia de los presentes términos a menos que las Partes se negocian términos adicionales.

3. ALQUILER; ALQUILER ADICIONAL

El término "Alquiler" comprende el Alquiler Base Mensual y todo Alquiler Adicional pagadero de conformidad con el presente Contrato de Arrendamiento.

3.1 Alquiler Base Mensual. A partir de la Fecha de Inicio y durante el término de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario pagará al Arrendador el Alquiler Base Mensual (más el Alquiler Adicional tal como se define más adelante), sin demanda, ajuste o deducción y por anticipado, el primer día de cada mes calendario. El Arrendador notificará con no menos de treinta (30) días de anticipación sobre los aumentos en el Alquiler, pero la falta de dicha notificación oportuna por parte del Arrendador no exime al Arrendatario del pago del mismo.

3.2 Ajuste al Alquiler Base Mensual. En el tercer aniversario de la Fecha de Inicio, y a partir de entonces, en cada aniversario subsiguiente, ("Fecha de Ajuste por el IPC") durante el Término del Contrato de Arrendamiento, el Alquiler Base Mensual vigente deberá ser incrementado utilizando el Índice de Precios al Consumidor publicado por la *Contraloría General de la República* del año antes de cada Fecha de Ajuste por el IPC o en su efecto el último Ajuste del IPC disponible de conformidad con el porcentaje de aumento, en caso de haber alguno, en el Índice de Precios al Consumidor. Los Ajustes del IPC al Alquiler Base Mensual deberán ser sumados anualmente. Se denomina "Índice" el Índice de Precios al Consumidor de Panamá – Urbano General (*Índice de Precios al Consumidor publicado por la Contraloría General de la República – Nacional Urbano Total*).

3.3 Alquiler Adicional. En adición al Alquiler Base Mensual el Arrendatario también pagará y/o reembolsará al Arrendador, según sea el caso, como Alquiler Adicional, lo siguiente:

- (a) un Cargo de Administración de tres por ciento (3%) del Alquiler Base Mensual por los costos y honorarios incurridos por el Arrendador por motivo de la gestión de este Contrato de Arrendamiento y El Terreno incluyendo los costos de servicios que sean realizados habitualmente por una Compañía de Administración de Propiedades, aun siendo realizado internamente o por una compañía de Administración de Propiedades externa.
- (b) la Contribución del Arrendatario por Gastos de Operación;

- (c) Cuota del Programa de Administración de Demanda para el Transporte (“PADT”);
- (i) una cuota para el PADT en la cantidad de \$0.24 por metro cuadrado del Terreno sujeto a los ajustes del IPC por los costos y honorarios incurridos por Arrendador en relación con la gestión y administración del PADT (incluyendo el costo de los servicios que son prestados por un empresa de servicios de gestión, bien sea internamente o a través de un tercero). Pasajes del bus PADT pueden ser comprados para los empleados del Arrendatario a razón de \$ 95- \$ 220, según la ruta, por mes por pasaje. Las tarifas para los pasajes de bus del PADT están sujetos a cambios.
- (d) Contribución del Arrendatario por Impuestos de Inmueble, de haberlos. (Actualmente no existen Impuestos sobre Inmuebles y/o Impuestos sobre Mejoras en el Área Económica Especial Panamá Pacífico, pero en caso de que sean aplicables por cambios en la legislación, el Arrendador pagará a las autoridades fiscales correspondientes a medida que vengan, todos los Impuestos Sobre Inmuebles pertinentes a El Terreno, y el Arrendatario deberá reembolsar al Arrendador una suma igual al porcentaje de contribución del Arrendatario por los Impuestos Sobre Inmuebles entonces vencidos); y
- (e) el costo de cualquiera Mejora solicitada por el Arrendatario y/o construido por el Arrendador de conformidad con este Contrato y/o el Anexo D de este Contrato; y
- (f) toda suma distinta al Alquiler Base Mensual que el Arrendatario tenga que pagar según este Contrato, ya sea que dicha suma esté o no designada como Alquiler Adicional

3.4 Período de Gracia de Alquiler Base Mensual. El Arrendador otorga al Arrendatario un Período de Gracia, aplicable de manera específica al pago del Alquiler Base Mensual (“Período de Gracia”) por dos meses aplicables específicamente al primer mes desde la Fecha de Inicio y otro mes al comenzar el segundo Año del Contrato de Arrendamiento. Para ningún propósito se considerará que el Período de Gracia aquí establecido aplica al Alquiler Adicional, el cual deberá ser pagado desde la Fecha de Inicio, según lo dispuesto en este Contrato. La fecha en que concluya la construcción de las Mejoras del Arrendatario (según dicho término se define en este Contrato), bien sea que la construcción de dichas Mejoras concluya dentro o más allá del plazo previsto para su ejecución; no afectará ni determinará de forma alguna el plazo del Período de Gracia concedido en esta Sección, el cual, para todos los efectos, iniciará y concluirá en las fechas indicadas en esta Sección.

3.4.1 En caso de que el Arrendatario incumpla con este Contrato y dicho incumplimiento resulte en la rescisión del Contrato de Arrendamiento antes de la fecha de expiración del Término, entonces, en la fecha de dicha rescisión, el Arrendatario pagará al Arrendador, además de todas las otras cantidades y daños a que el Arrendador tenga derecho conforme a este Contrato, la suma del Alquiler Base Mensual otorgado en Período de Gracia conforme a esta Sección.

3.5 Cargo por Mora e Interés. En caso de mora de más de 10 días en el pago del Alquiler y/o en el caso de mora en el pago de cualquier otra cantidad adeudada por el Arrendatario al Arrendador de conformidad a este Contrato, el Arrendatario pagará un recargo por morosidad del cinco por ciento (5%) de la cantidad morosa. Además, todas las cantidades morosas acumularán intereses desde la fecha en que vencieron hasta que hayan sido pagadas en su totalidad, a una tasa por año (“Tasa de Interés Aplicable”) igual al menor de (a) la tasa máxima de interés permitida por la ley o (b) doce por ciento (12%) anual.

3.5.1 En caso de que el Arrendatario incurra en mora en el pago del Alquiler, por tres veces o más dentro de un período de 12 meses; entonces el Arrendador podrá optar por exigir al Arrendatario que en lo sucesivo el pago del Alquiler se efectúe trimestralmente por adelantado, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro derecho, opción o prerrogativa que este Contrato le confiera al Arrendador.

3.6 Depósito de Garantía.

3.6.1 Depósito de Garantía. Al firmarse este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario

entregará al Arrendador un Depósito de Garantía (“Depósito de Garantía”) para garantizar el fiel cumplimiento de todos los términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento. No se requerirá que el Arrendador pague interés sobre el Depósito de Depósito de Garantía ni que mantenga separado de sus propios fondos. Si el Arrendatario no cumple, de forma completa y oportuna, con todos o algunos de los términos y condiciones del presente documento, incluyendo, pero sin limitación la aplicación de cualquiera multa, el Arrendador puede, pero sin estar obligado a ello, aplicar todo el Depósito de Garantía o una porción del mismo para cumplir los acuerdos y/o obligaciones no cumplidas por parte del Arrendatario bajo este Contrato de Arrendamiento y/o para compensar al Arrendador por cualquiera o todas las pérdidas y/o daños de cualquier clase o naturaleza sufridos por el Arrendador, lo que incluye sin limitación, para realizar y/o sufragar cualquier gastos a incurrir en relación con lo dispuesto con las secciones Daños y Remociones de ese Contrato. Si el Arrendador aplica cualquier porción del Depósito de Garantía, el Arrendatario inmediatamente deberá restablecer el importe de Depósito de Garantía a la cantidad original establecida en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento.

3.6.1.1 Si el Arrendador no ha recibido la totalidad del Depósito de Garantía dentro de un período de treinta (30) días después de la firma del Contrato, el Arrendatario pagará un recargo por morosidad del cinco por ciento (5%) anual de la cantidad morosa.

3.6.2 Devolución de los Depósitos. A la expiración o terminación anticipada del presente Contrato, siempre que el Arrendatario no se encuentre en incumplimiento de lo dispuesto en este Contrato, el Arrendador devolverá al Arrendatario el Depósito de. Para esos efectos, luego de terminado el Contrato: (i) el Arrendador procederá a inspeccionar el Terreno, verificar su estado y determinar si la misma se encuentra en buenas condiciones; (ii) el Arrendatario deberá entregar al Arrendador la paz y salvos actualizados a la fecha, de todos los servicios públicos contratados en o para el Terreno. Dependiendo del estado del Terreno y habiendo recibido los paz y salvos correspondientes, el Arrendador procederá entonces a devolver el Depósito de Garantía o la porción que resulte de estos (si queda alguna), luego de disponer de los fondos necesarios para reponer el Terreno a su condición debida, para saldar cualquier monto adeudado en concepto de servicios públicos adeudados por el Arrendatario respecto del Terreno y/o para satisfacer el incumplimiento de cualquier obligación contractual del Arrendatario que no haya sido satisfecha por este en su totalidad.

4. GASTOS DE OPERACION

4.1 Gastos de Operación. Por cada año completo o parcial de duración este Contrato, el Arrendatario pagará al Arrendador, la Contribución del Arrendatario, de los Gastos de Operación en la proporción indicada en la Sección de Información Básica de este Contrato de Arrendamiento.

4.1.1 Definición de Gastos de Operación. Se entiende por "Gastos de Operación" los costos totales y gastos totales incurridos por el Arrendador y/o la Agencia por la posesión, operación, servicios de beneficio común, mantenimiento, reparación y manejo del Edificio, del complejo o proyecto del cual es parte el Edificio, del Proyecto y/o del Área Común, incluyendo, pero no limitados a:

- a. reparación, reemplazo, mantenimiento, administración, gastos, servicios públicos y jardines del el Área Común (incluyendo, pero no limitado a, la proporción pro-rata de participación del Arrendatario en los gastos de mantenimiento del Área Común del Proyecto);
- b. los gastos relacionados al seguro contratado por el Arrendador, tal y como se describe este Contrato; c. recolección de basura, de haberlo;
- d. las inversiones de capital, incluyendo reservas y fondos comercialmente razonables separados para el mantenimiento y reparaciones; y
- e. cualquier otro gasto o costo incurrido por el Arrendador relacionado al Terreno.

4.1.2 Exclusiones a los Gastos de Operación: Los Gastos de Operación no incluirán (i)

reemplazo de ó reparaciones estructurales al techo o paredes externas del Edificio; (ii) las reparaciones cubiertas bajo montos cobrados con cargo a seguros que cubren daños al Edificio o reparaciones por daños causados por otro arrendatario o terceras personas; (iii) modificaciones únicamente atribuibles a requerimientos específicos de otros Arrendatarios del Edificio o del Proyecto; (iv) Gastos de Mercadeo; y (v) cualquier costo o gasto relacionado con leyes, ordenanzas, reglas o regulaciones relacionadas a condiciones existentes en El Edificio, si tal condición existió antes de la Fecha de Inicio.

5. SEGUROS

5.1 SUBJECT TO REVIEW PER TENANT'S USE. Seguros del Arrendatario. El Arrendatario obtendrá y mantendrá vigente durante todo el Término de este Contrato y a su propio, costo:

5.1.1 Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General. Una póliza de seguro de responsabilidad civil general, con un límite único combinado de no menos de Quinientos Mil Dólares (US\$500,000.00) por evento y Quinientos Mil Dólares (US\$500,000.00) en el agregado, con cláusula de reinstalación automática, que incluya cobertura para, entre otras cosas, para costos de defensa, responsabilidad civil de predios y operaciones, responsabilidad civil legal por incendio, contaminación ambiental. Esta póliza deberá incluir cobertura de responsabilidad civil en exceso (por lesiones corporales y muerte y daños a la propiedad de terceros) por no menos de Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$250,000.00), asegurando en contra de reclamos que resulten de daños causados por cualquier automóvil de alquiler o ajeno, que sea utilizado para el negocio y/o actividades del Arrendatario, excluyendo los automóviles propiedad del personal del Arrendatario que sean utilizados para asuntos no relacionados con el negocio y/o las actividades del Arrendatario.

5.1.1.1 El Arrendador, los empleados del Arrendador, la entidad financiera o bancaria que financie el Edificio según lo indique el Arrendador, en caso de haberla, y cualquier otra parte razonablemente solicitada por parte del Arrendador serán designados en esta póliza, como asegurado adicionales, y como terceros, cada uno, tal y como lo solicite el Arrendador o de conformidad con los Documentos Principales, tal y como lo considere pertinente el Arrendador.

5.1.2 Seguro de Responsabilidad Civil Para Automóviles. Seguro de responsabilidad civil para automóviles del negocio del Arrendatario, con un límite único combinado de no menos de Cien Mil Dólares (\$100,000.00) por persona y, Trescientos Mil Dólares (\$300,000.00) por accidente para lesiones corporales y muerte; y de Cien Mil Dólares (\$100,000.00) por daños a la propiedad de terceros, asegurando al Arrendatario en contra de cualquier reclamo que resulte del uso de cualquier automóvil de su propiedad.

5.1.3 Seguro de Incendio para Contenido y Mejoras a la Propiedad. Seguro de incendio sobre El Terreno que incluya cobertura contra vandalismo, fugas de agua por aspersor y, si aplica, cobertura contra todo riesgo sobre calderas y maquinarias que asegure i) los enseres fijos, mobiliario, equipo, (inclusive el equipo electrónico para el procesamiento de datos, si aplica), mercancías, inventario y en general todo contenido o bien que se encuentre en el Terreno, sea de propiedad del Arrendatario o que se encuentre bajo su cuidado, custodia y control y/o del cual resulte o pueda resultar legalmente responsable el Arrendatario (colectivamente los "Bienes Dentro del Terreno") y (ii) la Mejoras construidas por el Arrendatario (tal y como se definen en el Anexo G) (lo cual incluye sistemas suplementarios mecánicos, de plomería, calefacción, ventilación y aire acondicionado, equipo e instalaciones hechas por el Arrendatario, si aplica) que en cantidad equivalga a su valor de costo (lo cual será determinado y reevaluado tan frecuentemente como sea necesario para cumplir con lo anterior).

5.1.4 Seguro Paraguas/Seguro de Responsabilidad Civil en Exceso. Una póliza de responsabilidad civil en exceso (Paraguas), con un límite de no menos de Un Millón de Dólares (\$1,000,000.00).

5.1.5 Todos los seguros que el Arrendador requiera ocasionalmente y todos los seguros requeridos por los Documentos Principales, lo cual incluye, pero no se limita, a todos los seguros requeridos por la Agencia; a condición de que el Arrendatario mantenga, sin ningún límite, el seguro especificado en el Párrafo 3 del Anexo G.

5.2 General

5.2.1 Certificados de Seguros. El Arrendatario entregará al Arrendador certificados de seguro de todos los seguros requeridos de parte del Arrendatario bajo este Contrato, en forma aceptable para el Arrendador, a su única discreción, dentro de un plazo máximo de quince (15) después de la fecha de firma de este Contrato de Arrendamiento. En caso de que la entrada a el Terreno por el Arrendatario o por cualquier Parte de Arrendatario ocurra antes de dicho período de quince (15) días, el Arrendatario deberá entregar los certificados de seguros aquí establecidos antes de dicha entrada. Previa solicitud, el Arrendatario también entregará al Arrendador, una copia completa, correcta y verdadera de cada póliza de seguros vigente según se establece en este Contrato y copia de los recibos de pago de las primas correspondientes a dichos seguros.

5.2.2 Todas las pólizas de seguros requeridas al Arrendatario en este Contrato deberán ser expedidas por empresas autorizadas y admitidas en la República de Panamá, con una Mejor puntuación AM Best de por lo menos B++ y un tamaño en la categoría financiera de al menos VI.

5.2.2.1 Las pólizas deberán contener una disposición que exija que la aseguradora notifique a al Arrendador, por escrito de: (i) la expiración del término de la póliza, así como de cualquier cambio significativo en las pólizas, con por lo menos treinta (30) días de anticipación a los mismos; y (ii) El incumplimiento por parte del Arrendatario en el pago de las primas, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del período previsto para efectuar dichos pagos. Además, las pólizas de seguro expresamente incluirán el alcance, cobertura, deducibles, exclusiones, límites y fecha de terminación de cada póliza e indicarán expresamente la renuncia de la aseguradora a subrogarse en contra del Arrendador.

5.2.2.2 El Arrendador se reserva el derecho de rechazar las pólizas de seguro que contengan condiciones o exclusiones no consideradas aceptables para él o expedidas por compañías aseguradoras no aceptables para él, casos en los cuales el Arrendatario deberá presentar las pólizas corregidas o modificadas según lo solicite el Arrendador o las nuevas pólizas de aseguradoras aceptables al Arrendador, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que reciba el requerimiento respectivo por parte del Arrendador.

5.2.2.3 El Arrendatario asume total responsabilidad por mantener la cobertura de seguros indicada en esta Sección.

5.2.3 Renuncia de Subrogación. El Arrendatario asume total responsabilidad ante terceros por cualquier hecho o situación que ocurra en el Terreno y/o con ocasión directa o indirecta de las actividades realizadas en el Terreno. Así mismo, el Arrendatario renuncia a cualquier subrogación o recuperación en contra del Arrendador y libera a el Arrendador de toda y cualquier responsabilidad al respecto.

5.2.4 Notificación de Incidentes. El Arrendatario notificará al Arrendador dentro de un período de siete (7) días después de ocurrido cualquier accidente o incidente en El Terreno o el Proyecto que pudiesen tener como resultado un reclamo bajo cualquiera de las pólizas de seguro requeridas bajo este Contrato.

6. Indemnización y Exención de Responsabilidad

6.1 Indemnización. El Arrendatario indemnizará al Arrendador y sus entidades afiliadas, y a cada uno de sus miembros respectivos, gerentes, socios, directores, funcionarios, empleados, accionistas, acreedores, agentes, contratistas, sucesores y cesionarios, de y en contra de cualesquier y todo reclamo, sentencia, causa de acción, daño, multa, costo, pasivo y gasto, incluyendo todos los costos, honorarios de abogados, gastos y responsabilidades incurridas en defensa de tal reclamo o acción o causa, que del mismo se deriven o, que surjan en cualquier momento durante o después del Término de este Contrato, como resultado (directo o indirecto) de o en conexión con (i) cualquier incumplimiento en el desempeño de cualquiera obligación del Arrendatario a ser cumplida bajo los términos de este Contrato de Arrendamiento; y/o (ii) el uso de El Terreno, el manejo del negocio o cualquier actividad, trabajo o cosas hechas por el Arrendatario o por cualquier persona, cualquier Parte del Arrendatario o afiliado del mismo en o cerca de El Terreno, el Edificio, Área Común u otras porciones del Proyecto, excepto por reclamos causados exclusivamente

por culpa grave o dolo del Arrendador; y/o (iii) cualquier acto u omisión doloso, culposo o negligente del Arrendatario, sus empleados y/o de cualquier persona por la cual deba responder el Arrendatario según las normas de derecho común,. Las obligaciones del Arrendatario bajo esta sección sobrevivirán la rescisión de este Contrato de Arrendamiento con respecto a cualquier reclamo o responsabilidad que haya sucedido antes de dicha rescisión.

6.2 Exención de Cualquiera Responsabilidad por parte del Arrendador. El Arrendatario, asume a través de este documento, la responsabilidad de todo riesgo de daño a El Terreno, a su Mejoras y a todo contenido, cosa o bien en general que se encuentre en, dentro de o adherido a el Terreno, incluyendo, pero sin limitarse a, los artefactos, equipos, inventario, mobiliario y bienes en general, ya sean propios o ajenos, así como por todo daño a personas (enfermedad, lesiones o muerte) dentro, sobre o alrededor de El Terreno, el Edificio, el Área Común u otras porciones del Proyecto que surjan de cualquier causa. El Arrendatario expresamente libera al Arrendador y renuncia a cualquier reclamo en contra del Arrendador en relación con lo anterior, excepto solamente cuando se trata de aquellos reclamos causados exclusivamente por culpa grave o dolo del Arrendador. El Arrendatario renuncia además a cualquier reclamación en contra del Arrendador, así como a cualquier pretendido derecho de subrogación y/o recuperación contra del Arrendador y lo libera de cualquier responsabilidad o reclamación por cualquier pérdida, costo, daño o gasto, lucro cesante, del que sea objeto a causa de reclamos por parte de terceros o en el que de cualquier manera incurra, lo que incluye, sin que constituya limitación, cualquier daño al negocio del Arrendatario o cualquier pérdida de ingresos del mismo o daños a El Terreno o a cualquier bien material, mercancía o equipo en, dentro o adherido a el Terreno (incluyendo mermas, faltantes, averías pérdidas y/o daños; , o por lesiones o enfermedad o muerte del Arrendatario o de cualquier Parte del Arrendatario, o cualquier otra persona, en o alrededor de El Terreno o el Proyecto, ya sea que dichos daños, enfermedades o lesiones, hayan sido causados por robo, hurto, incendio, explosión, vapores, electricidad, gas, agua o lluvia o como resultado de rompimiento, fuga u otro defecto de aspersores, cables, dispositivos, ventilación, plomería, sistema de aire acondicionado o de iluminación o por cualquier otra causa, siniestro, hecho, situación o circunstancia ocurrida en y/o directa o indirectamente relacionada con el Terreno, el Edificio, el Área Común o el Proyecto, y ya sea que dichos daños, enfermedades o lesiones sean el resultado de condiciones en El Terreno el Edificio, el Área Común o el Proyecto o de algunas otras fuentes o lugares, y sin importar si la causa de dichos daños, enfermedades o lesiones o los medios para reparar los mismos sean inaceptables para el Arrendatario, excepto sólo si los daños, enfermedades o lesiones fueron exclusivamente causados por culpa grave o dolo del Arrendador. El Arrendador no será responsable de ningún daño que se derive de algún acto de negligencia por parte de cualquier contratista u otro Arrendatario del Proyecto, en caso de haberlo, o por causa de incumplimiento del Arrendador en hacer cumplir los términos de cualquier acuerdo con partes que no sean el Arrendatario.

6.2.1 El Arrendatario deberá mantener al Arrendador, su principal, filiales y empresas afiliadas, representantes legales, directores, dignatarios, agentes; libres de todo y cualquier reclamo, acción, proceso, demanda; y deberá reparar cualquier daño y perjuicio ocasionado a los mismos, incluyendo, sin limitación, cualquier costo, pérdida, multa, penalidad, así como cualquier costos de abogados y demás costos o gastos incurridos en la defensa de y/o con ocasión de tal acción, demanda, proceso, acción y/o incurridos en la reparación del daño o pérdida de que se trate y/o con ocasión o como resultado (directo o indirecto) de o en conexión con (i) lo dispuesto en esta Sección; (ii) cualquier incumplimiento de este Contrato por el Arrendatario o por cualquier Parte del Arrendatario; (iii) el uso de el Terreno, el giro del negocio del Arrendatario o cualquier actividad, trabajo o cosa hecha, permitida o sufrida por el Arrendatario o cualquier Parte del Arrendatario o por cualquier tercero en o relacionada con el Terreno, o cualquier parte del Proyecto; (iv) cualquier acto u omisión doloso, culposo o negligente del Arrendatario o de cualquier Parte del Arrendatario o de cualquier persona de cuyos actos pueda resultar legalmente responsable el Arrendatario. Toda obligación del Arrendatario conforme a este Sección sobrevivirá a cualquier terminación del presente Contrato.

7. SERVICIOS PÚBLICOS. El Arrendatario es el responsable por y pagará todos los cargos para los servicios de agua, alcantarillado, gas, electricidad, teléfono y cualquier otro servicio público utilizado o proporcionado al Terreno lo cual incluye pero no se limita al pago de cualquier cargo por conexión, depósito e instalación. El Arrendador no será responsable ante el Arrendatario por la interrupción o corte de cualquier servicio público, y ninguna interrupción o corte constituirá razón para una reducción ni suspensión del Alquiler.

8. REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

8.1 El Arrendador. El Arrendador no tendrá ninguna obligación de hacer reparaciones al Terreno o de darle mantenimiento. El Arrendador no tendrá responsabilidad alguna por lesiones o daños que puedan ser el resultado de la condición del Terreno. El Arrendador no tendrá responsabilidad alguna para con el Arrendatario por cualquier daño que pueda ser el resultado de una interrupción en el uso del Terreno por parte del Arrendatario.

8.2 El Arrendatario. El Arrendatario, a costo exclusivamente a su cargo, le dará mantenimiento a al Terreno y reparará cualquier daño que la misma sufra, para mantenerla en condiciones buenas y seguras, lo cual puede incluir, sin limitación la obligación de instalar una cerca.

8.2.1 Despues de haber recibido notificación por escrito por el Arrendador para atender un tema de reparación o mantenimiento que compete al Arrendatario y el Arrendatario no responde con un plan de acción con fechas ciertas y razonables, el Arrendador reserva el derecho de realizar dicho trabajo y cobrar el mismo al Arrendatario.

9. EDIFICACIONES

9.1 Edificaciones. El Arrendatario no podrá construir, ni permitirá que se construyan mejoras, alteraciones o adiciones físicas en el Terreno, sin haber obtenido el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, cuyo consentimiento se sujetará al cumplimiento de las condiciones contenidas en el Anexo G. En todo y cualquier caso, toda Mejora permanente o que no pueda ser removida del Terreno sin dañarla o menoscabar su uso, será de propiedad única y exclusiva del Arrendador. El Arrendatario no podrá reclamar la propiedad de dichas Mejoras, ni solicitar, ni inscribir título constitutivo de dominio ni derecho alguno sobre las mismas. El Arrendatario por este medio declara expresamente que se obliga a no inscribir y no podrá ni inscribirá título de dominio sobre el Edificio, ni sobre ninguna mejora, edificación o construcción en el Terreno o en la Propiedad.

9.2 Acabados y Equipo. El Arrendatario podrá, a su propio costo, instalar los acabados, equipos y mobiliario necesario en el Terreno, a condición de que los mismos puedan ser instalados sin daños o menoscabo al Terreno.

9.3 Daños. El Arrendatario reparará cualquier daño a El Terreno, El Edificio y/o el Proyecto causado por la construcción de mejoras, alteraciones, adiciones y/o modificaciones, o la instalación o remoción de los aparatos, equipo, mobiliario o alteraciones del Arrendatario.

9.4 Remoción. Sin perjuicio de lo señalado a continuación, al terminar este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario removerá todos los acabados, alteraciones, arreglos, modificaciones, adiciones, mejoras y divisiones hechas o instaladas por el Arrendatario (colectivamente, las “Alteraciones”) y retornará el Terreno a la condición existente antes de la construcción de dichas Alteraciones. El Arrendador a su entera discreción se reserva el derecho de requerir que el Arrendatario deje en el Terreno todas o cualesquiera porción de las Alteraciones permanentes, fijas, no-removibles y/o que no puedan ser retiradas sin deteriorar, dañar o menoscabar el Terreno, que decida el Arrendador deben permanecer en el Terreno. Toda remoción y restauración deberá ser bien realizada de la mejor manera y utilizando la mejor mano de obra para no causar ningún daño a El Terreno, al Edificio o al Proyecto.

9.5 Modificaciones Sustanciales. No obstante cualquier disposición contenida en este Contrato de Arrendamiento, bajo ninguna circunstancia se le permitirá al Arrendatario hacer modificaciones sustanciales (tal y como se definen en este documento) a el Terreno sin contar con la previa aprobación escrita por parte del Arrendador, aprobación ésta que podrá ser retenida, rechazada, condicionada u otorgada con base a la completa y absoluta discreción del Arrendador. Para propósitos de este Contrato, el término “Modificación Sustancial” significa (a) una alteración con un valor de más de \$50,000.00 (b) la construcción de una estructura adicional en el terreno alrededor del Edificio, (c) cualquier alteración que afecte los elementos estructurales o elementos exteriores del Edificio o de cualquiera de los edificios o estructuras en el Proyecto, o (d) cualquiera modificación o Alteración que a juicio del

Arrendador pueda alterar sustancialmente a el Terreno o al Edificio o a cualquiera de los edificios o estructuras en el Proyecto.

9.6 Certificación de Inversión de Capital. El Arrendatario deberá (a) proporcionarle al Arrendador un detalle de los costos incurridos en la construcción de las Mejoras del Arrendatario (tal y como se define en el Anexo G) con documentación de sustento razonable certificada por un auditor o ingeniero independiente, incluyendo sin limitación, copia de las respectivas facturas; (b) proporcionarle al Arrendador cualquier documento e información adicional para certificar y documentar los costos incurridos por el Arrendatario con relación al Edificio y las Mejoras a el Terreno (“Gastos de Capital del Arrendatario”), que puedan corresponder o ser parte de la Inversión de Capital (tal y como se define este término en el Contrato de Desarrollador) y (c) cooperar con el Arrendador para certificar y documentar los Gastos de Capital del Arrendatario.

10. USO.

10.1 General. El Terreno será utilizada solamente para los Usos Permitidos en la Información Basada del Contrato de Arrendamiento y en cumplimiento de los Anexos B y C adjuntos al presente Contrato. El uso de El Terreno por parte del Arrendatario y/o de cualquier Parte del Arrendatario se hará en cumplimiento con y sujeto a lo dispuesto en este Contrato y las leyes aplicables, incluyendo aquellas que afectan el Proyecto, El Terreno o el Edificio o el uso u operación de los mismos, ya sea que existen ahora o que se promulguen en el futuro, las cuales incluyen, pero no se limitan a, (i) todas las leyes sobre el Ambiente (tal y como se define en este Contrato), (ii) cualesquiera Declaraciones según se define en este Contrato, registrado en cualquier registro oficial o público o que de otra forma estén en efecto con respecto a el Terreno, al Edificio y/o al Proyecto o cualquier porción de los mismos, (iii) la Ley Número 41, y (iv) cualesquiera y todos los códigos de uso y zonificación que se encuentren vigentes o se adopten en el futuro en relación a el Terreno, el Edificio y/o el Proyecto (colectivamente, las “Leyes Pertinentes”).

11. ASUNTOS AMBIENTALES

11.1 Materiales Peligrosos; Cumplimiento con las Leyes Ambientales. El Arrendatario no causará ni permitirá que cualquiera de sus empleados, agentes, clientes, visitantes, invitados, titulares de una licencia, contratistas, cesionarios, o sub-arrendatarios (individualmente, una “Parte Arrendataria” y colectivamente, “Partes del Arrendatario”) cause o permita que Materiales Peligrosos sean llevados, guardados, fabricados, generados, mezclados, manejados, reciclados, tratados, dispuestos o utilizados en, bajo, o alrededor de El Terreno o el Proyecto, excepto en el caso de materiales de oficina y de limpieza que se guardan en cantidades usuales y sean guardados, utilizados, y desechados de acuerdo a las Leyes Ambientales.

11.2 Para efectos de este Contrato, el término, “Materiales Peligrosos” comprende, sin limitación, cualquier producto químico, sustancia, material, sustancia controlada, objeto, condición, desecho, organismo viviente o combinación de los mismos, ya sean sólidos, semi-sólidos, líquidos o gaseosos, que son o pueden ser peligrosos para la salud y seguridad humana o para el ambiente, debido a su radioactividad, combustibilidad, corrosividad, reactividad, explosibilidad, toxicidad, carcinogenecidad, mutagenecidad, fitotoxicidad, infecciosidad u otras propiedades o efectos, que sean peligrosos o potencialmente peligrosos, inclusive, pero sin limitarse, al humo del tabaco, el petróleo y sus derivados, el asbesto, el radón, el policlorobifelino (PCBs), los refrigerantes y todos aquellos productos químicos, sustancias, materiales, sustancias controladas, objetos, condiciones, desechos, organismos vivientes o combinación de los mismos, los cuales se encuentran actualmente o pueden estar en el futuro listados, definidos o regulados como peligrosos o nocivos por cualquiera Ley Ambiental, en base, directa o indirectamente, en sus propiedades o efectos. Para los fines de este Contrato, las “Leyes Ambientales” son, sin limitación, cualesquiera o todas las leyes, decretos, resoluciones, regulaciones, reglamentos, estándares, sentencias, ordenanzas, reglas, códigos, órdenes, directrices, guías, permisos o condiciones de permisos gubernamentales o administrativas, ambientales de salud y/o relacionadas con la seguridad, que existen actualmente y las que sean promulgadas, emitidas o adoptadas en el futuro, que se aplican o se pueden aplicar al Arrendatario, el Terreno, el Edificio o el Proyecto, inclusive y sin limitarse, a cualesquiera reglas, reglamentos, guías, permisos o licencias emitidas o aprobadas por la Autoridad Nacional del Ambiente de la República de Panamá (“ANAM”). El Arrendatario cumplirá y se asegurará de que todas o cualesquiera de las Partes del Arrendatario cumplan con todas las Leyes Ambientales. El Arrendatario notificará al Arrendador de forma

inmediata y por escrito, sobre cualquiera violación a las Leyes Ambientales y/o sobre la presencia de cualquier Material Peligroso, que no sean los materiales de oficina o de limpieza arriba permitidos, o sobre el derrame y/o escape de cualquier Material Peligroso en, sobre, bajo o alrededor del Terreno o sus Mejoras o el Edificio o el Proyecto o la tierra o el agua subterránea. El Arrendatario y las Partes del Arrendatario serán responsables por todo daño ambiental y contaminación que resulte de sus operaciones o actividades en, sobre, bajo o alrededor de El Terreno, del Edificio y/o el Proyecto, causados de manera directa o indirecta por actos u omisiones del Arrendatario o de alguna de las Partes del Arrendatario. El Arrendador podrá de entrar e inspeccionar El Terreno y realizar pruebas, monitoreos e investigaciones. Si tales pruebas indican que hay presencia de una Condición Ambiental causada o exacerbada por el Arrendatario o por cualquier Parte del Arrendatario o que sea el resultado de la ocupación del Arrendatario o cualquier Parte del Arrendatario, el Arrendatario reembolsará al Arrendador por el costo de realizar dichas pruebas. El término "Condición Ambiental" tendrá como significado cualquier condición adversa relacionada con cualquier Material Peligroso o con el ambiente, inclusive el agua, las aguas superficiales o subterráneas, las fuentes de agua potable, la tierra, la superficie o el subsuelo, el aire, la tierra y los contaminantes del agua, el ruido, la vibración, la luz y los olores. En caso de ocurrir cualquiera de dichas Condiciones Ambientales, el Arrendatario deberá ejecutar inmediatamente, cualesquiera y todas las acciones necesarias para rectificar dicha Condición Ambiental, a satisfacción de las agencias o entidades pertinentes y del Arrendador, o reembolsará al Arrendador, a opción o a petición de éste, por el costo de realizar el trabajo de rectificación, remediación o mitigación, en caso de que el Arrendador haya optado por asumir la ejecución de las remediaciones, rectificaciones s o acciones a tomar para corregir la Condición Ambiental de que se trate. En este último supuesto, el Arrendador podrá realizar un estimado razonable del costo a incurrir para la reparación o remediación del daño y requerir al Arrendatario la entrega del monto así estimado. Al completarse el correspondiente trabajo de reparación, mitigación, o remediación el Arrendatario le pagará al Arrendador cualquier diferencia, tan pronto reciba la factura correspondiente del Arrendador, o el Arrendador reembolsará prontamente al Arrendatario por cualquier exceso entre la suma recibida de éste y la efectivamente incurrida, tal y como sea el caso.

11.3 Indemnización. El Arrendatario indemnizará, protegerá, defenderá (a través de un abogado que determine el Arrendador) y mantendrá indemne al Arrendador, la Agencia, y las entidades afiliadas al Arrendador y a la Agencia, y a cada uno de sus miembros respectivos, gerentes, socios, directores, funcionarios, empleados, accionistas, acreedores, agentes, contratistas, sucesores y cesionarios (individual y colectivamente los "Indemnizados") de y en contra de cualesquier y todo reclamo, sentencia, causa de acción, daño, penalidad, multa, impuesto, costo, pasivo, pérdida y gasto que surjan en cualquier momento durante o después del Término de este Contrato, como resultado (directo o indirecto) de o en conexión con (a) la violación de esta sección por el Arrendatario o alguna Parte del Arrendatario o (b) la contaminación ambiental, una Condición Ambiental, presencia, derrame o fuga de Materiales Peligrosos en, bajo o alrededor de el Terreno, el Edificio, o del Proyecto como resultado (directo o indirecto) de las actividades del Arrendatario y/o cualquier Parte del Arrendatario, incluyendo, pero sin limitarse a aquellas que involucran cualquier Material Peligroso, o cualquier acción u omisión con respecto al mismo, en relación con El Terreno, el Edificio y/o el Proyecto. Esta indemnización incluirá, sin limitaciones, cualesquiera sanciones, indemnizaciones, gastos y/o costos, impuestos a o incurridos por la Agencia y/o el Arrendador, así como el costo de cualquier reparación, remediación, mitigación, limpieza, o desintoxicación necesaria y la preparación e implementación de cualquier cierre, monitoreo u otros planes requeridos, ya sea que dicha acción sea requerida o necesaria antes o después de la terminación de este Contrato de Arrendamiento. Ni el consentimiento por escrito del Arrendador con respecto a la presencia de Materiales Peligrosos en, bajo, o alrededor de El Terreno ni el estricto cumplimiento del Arrendatario con las Leyes Ambientales, excusarán al Arrendatario de su obligación de indemnizar de conformidad con el presente Contrato. Las obligaciones del Arrendatario con respecto a la indemnización anterior exceden la expiración, terminación o rescisión de este Contrato de Arrendamiento.

12. DAÑOS Y DESTRUCCIÓN

12.1 Daños y Destrucción. No obstante lo dispuesto en las normas y legislación aplicable y cualquier otra ley, decreto, reglamento y/o regulación en esta materia, las partes acuerdan expresamente que en caso de daño y/o destrucción total o parcial del Edificio, El Terreno y/o las mejoras del Arrendatario no procederá la terminación inmediata de contrato u otro tipo de recurso y/o compensación, y que los derechos y responsabilidades de las partes se regirán exclusivamente conforme a las siguientes reglas y convenios contractuales:

12.2 Obligaciones del Arrendatario. Con excepción a lo aquí dispuesto y sujeto a las disposiciones de esta Sección, en caso de daño o destrucción de las Mejoras del Arrendatario ubicadas en el Terreno o a cualquier parte de la misma por incendio u otra causa, ya sea que proceda el seguro o no, en caso de haberlo, el Arrendatario correrá con los gastos, de forma exclusiva, y los mismos deben ser suficiente para el propósito y, sin importar la cantidad de cualquier pérdida, deberá restaurar, reparar, reemplazar, reconstruir o arreglar las mismas de la forma más cercana posible a su valor, condición y naturaleza inmediatamente antes de que ocurriera tal daño o destrucción o con tales cambios o arreglos que puedan hacerse a elección del Arrendatario de acuerdo con y sujeto a las condiciones de este Contrato. Tales restauraciones, reparaciones, reemplazos, reconstrucciones o arreglos deberán ser comenzados dentro de un plazo de ciento veinte (120) días después de ocurrido dicho daño o destrucción (sujeto al recibo de los permisos requeridos que permitan tal reconstrucción). El Arrendatario continuará la operación de su negocio en El Terreno hasta donde sea razonablemente práctico del punto de vista de una administración de negocios prudente y la obligación del Arrendatario de pagar el Alquiler se mantendrá en plena vigencia. El Arrendatario no tendrá derecho a ninguna compensación por daños por parte del Arrendador por la pérdida del uso de todo o de cualquier parte del Terreno o por la pérdida de cualquier aparato fijo ubicado en el Terreno o cualquier inconveniencia o molestia ocasionada por tal daño.

12.3 Accidente durante el último año de duración de este Contrato de Arrendamiento. A pesar de cualesquiera otras previsiones, si Mejoras del Arrendatario ubicadas en el Terreno se ven afectados dentro del último año del Contrato de Arrendamiento, y si el costo para reparar o reconstruir la porción que fuese dañado o destruido excede los \$500.000,00, entonces, se tomará en consideración el tiempo necesario para completar tales reparaciones o reconstrucciones, el Arrendador o el Arrendatario tendrán el derecho, bajo su propia discreción, de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento a partir del momento en que ocurre el daño. El Alquiler será suspendido a partir de la fecha en que el Arrendatario desocupa el Terreno.

12.4 Falla del Arrendatario. Si El Terreno o cualquier área del Edificio se ven afectados por el resultado de la negligencia o por el incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento por causa del Arrendatario o por partes relacionadas al Arrendatario, el Alquiler no será reducido durante el periodo que se efectúen las reparaciones de tales daños, y el Arrendatario deberá responder legalmente al Arrendador por los costos de la reparación al punto en que dicho costo no sea cubierto por los beneficios del seguro recibidos por el Arrendador.

13. CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA (Expropiación). En caso de expropiación o de cualquier acción de una autoridad pública o gubernamental que involucre la ocupación o toma de posesión de toda o parte de el Terreno o el Edificio, por razones de utilidad pública, interés social o por cualquier motivo, el Arrendador no asumirá responsabilidad alguna ante el Arrendatario.

14. INCUMPLIMIENTO

14.1 Incumplimiento del Arrendatario. Cualquiera de los siguientes eventos será, a opción del Arrendador una Causal de Incumplimiento del Arrendatario:

14.1.1 El Abandono o Desalojo del Terreno. Se entenderá como tal el hecho de que el Arrendatario abandone o desaloje el Terreno por un periodo de más de treinta (30) días consecutivos y/o el hecho de que el Arrendatario entregue o remita al Arrendador comunicación indicando que ha desalojado o ha desocupado el Terreno;

14.1.2 La mora de más de diez días en el pago del Alquiler, siempre que dicha situación ocurra al menos tres veces en un periodo de doce meses;

14.1.3 El incumplimiento del pago de dos mensualidades o más de Alquiler;

14.1.4 Incumplimiento de las Condiciones y Obligaciones de los Arrendatarios bajo el Anexo G, Sección 11, donde dicha falla continúa por un periodo de cinco (5) días luego de recibida la nota escrita por parte del Arrendador.

14.1.5 La acción de efectuar una cesión general por parte del Arrendatario para beneficio de sus acreedores; la presentación de una petición voluntaria del Arrendatario o la presentación de una petición por parte de cualquier acreedor del Arrendatario solicitando la quiebra, insolvencia, concurso de acreedores, rehabilitación, liquidación o reorganización del Arrendatario bajo cualquier ley relacionada con la bancarrota, quiebra, insolvencia u otra; la asignación de un interventor judicial, administrador u otro custodio para tomar posesión de sustancialmente todos los activos del Arrendatario o para asumir las dirección o administración del negocio del Arrendatario; la insolvencia del Arrendatario o su incapacidad para pagar sus deudas o generalmente el incumplimiento en el pago de las deudas cuando las mismas se vencen; que cualquier tribunal decrete u ordene el cierre o liquidación del Arrendatario o sustancialmente de todos sus activos; cualquier acción por parte del Arrendatario hacia la disolución o cierre de todos sus asuntos; el cese o suspensión del uso de El Terreno por parte del Arrendatario; o el secuestro o embargo, ejecución o cualquier otra medida o acción judicial para cautelar o embargar todos o la mayor parte de los activos del Arrendatario;

14.1.6 Cualquier falsedad u omisión por parte del Arrendatario o de cualquier Parte del Arrendatario o sucesor en el interés del Arrendatario; en cualquier declaración, estados financieros u otra información entregada por el representante del Arrendatario al Arrendador conforme a este Contrato de Arrendamiento;

14.1.7 La presencia de un Causal de Incumplimiento con respecto a cualquier Garante de este Contrato de Arrendamiento si aplica; o

14.1.8 La presencia de un incidente calificado como Caso de Incumplimiento o violación en los Documentos Principales; o

14.1.9 El hecho de que el Arrendatario no inicie el trámite para su inscripción en el Registro de Empresas del Área Panamá Pacífico, o no le sea concedida dicha inscripción dentro de los términos previstos en la Sección "Registro del Arrendatario", o el hecho de que luego de obtenida dicha inscripción, el correspondiente Registro o inscripción sea cancelado o revocado por la mencionada entidad pública.

14.1.10 Incumplimiento con los acuerdos y obligaciones del Arrendatario conforme al presente Contrato y sus Anexos;

14.2 Recursos

14.2.1 Rescisión. En caso de que ocurra cualquier Causal de Incumplimiento, el Arrendador tendrá derecho de rescindir o terminar este Contrato mediante notificación escrita al Arrendatario, sin necesidad de pronunciamiento ni resolución judicial, arbitral ni de tercero alguno.

14.2.1 Reposesión y Otros Remedios. Sin perjuicio de otros remedios que el Arrendador pueda tener o ejercer, después de la rescisión o terminación del Contrato, el Arrendador puede, a su entera discreción: (i) ingresar en el Terreno y disponer de ella de cualquier manera, lo que comprende, sin limitación, remover al Arrendatario y cualquier otra persona y/o Parte del Arrendatario que esté ocupando el Terreno; (ii) remover todo bien, equipo, mobiliario, maquinaria o artículos en general que se encuentren en el Terreno, sin ninguna responsabilidad respecto de la integridad o el estado de los mismos; (iii) disponer en propiedad del Depósito de Garantía (iv) exigir al Arrendatario el pago íntegro e inmediato de todos los montos adeudados a la fecha y de la suma correspondiente a la totalidad del Alquiler que le hubiese correspondido recibir al Arrendador por el Término total del Contrato, si el mismo no hubiese sido rescindido o terminado; (v) exigir al Arrendatario el resarcimiento monetario de todos los daños y perjuicios causados al Arrendado, y/o (vi) ejecutar todas o cualesquiera de las garantías consignadas por o en representación del Arrendatario con ocasión de este Contrato.

14.2.2 Alquiler no Pagado. En caso de que ocurriera una Caso de Incumplimiento, además de los derechos expresamente otorgados al Arrendador a través de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador tendrá todos los derechos en contra del Arrendatario concedidos, o no prohibidos, por las leyes pertinentes. Todos esos derechos serán acumulativos para que el Arrendador pueda ejercer cualesquiera o todos esos remedios.

15. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

15.1 El Arrendatario no cederá, subarrendará o de otra forma transferirá, El Terreno o alguna parte de la misma, sin aprobación previa y por escrito, del Arrendador. El Arrendador, a su entera discreción, podrá rechazar la solicitud del Arrendatario o condicionar su aprobación.

15.2 El Arrendador, a su entera discreción, puede transferir o ceder a terceros este Contrato y/o todo o parte de los derechos y/u obligaciones derivados de este Contrato (colectivamente, una “Cesión”). En tal caso y según los términos de la referida Cesión, el tercero de que se trate asumirá todos o parte de los derechos y/u obligaciones del Arrendador bajo este Contrato, y partir de la fecha de dicha Cesión, el Arrendador quedará liberado de todas o parte de las obligaciones y responsabilidades derivadas de este Contrato para el Arrendador. De requerirlo el Arrendador, el Arrendatario acuerda cooperar con el Arrendador en la consecución de dicha Cesión, suscribiendo todos los documentos que sean solicitados por el Arrendador de forma razonable para los fines de esta Sección.

16. SUBORDINACIÓN Y ACEPTACIÓN DE CESIÓN

16.1 Este Contrato de Arrendamiento estará sujeto y subordinado a los Documentos Principales y a los títulos de deuda y/o de fideicomiso existentes y a los que pueda pactar en el futuro el Arrendador, incluyendo cualquier posterior enmienda a los mismos, que afecten ahora y/o en el futuro a el Terreno o el Proyecto o los intereses del Arrendador, todos sin la necesidad de que el Arrendatario ejecute más instrumentos para efectuar tal subordinación. En caso de que el Arrendador lo requiera, el Arrendatario ejecutará y entregará al Arrendador, dentro de un periodo de diez (10) días después de la solicitud del Arrendador, cualquiera documentación requerida para los propósitos de lo dispuesto en esta Sección, incluyendo, sin limitación, una Subordinación, un Acuerdo de Nó Alteración y Reconocimiento de Derechos, en el formato requerido por el Arrendador.

16.2 Por este medio, el Arrendatario acuerda reconocer como su arrendador bajo este Contrato, y acuerda continuar como Arrendatario de conformidad con el mismo, a cualquier persona que suceda al interés del Arrendador con respecto al Edificio o el Terreno, en la ejecución hipotecaria de cualquier hipoteca sobre la finca que alberga el Edificio y/o sobre el Edificio y/o sobre el Terreno, o sobre la ejecución de cualquier título de deuda y/o de fideicomiso. Si así lo solicita el Arrendador, el Arrendatario ejecutará y entregará cualquier documento, instrumento o instrumentos confirmado su aceptación a permanecer como Arrendatario de conformidad con este Contrato, a condición.

17. MISCELÁNEOS

17.1 El Acuerdo Completo. Este Contrato de Arrendamiento establece todos los acuerdos entre el Arrendador y el Arrendatario con respecto al Terreno y no existen otros acuerdos, verbales o escritos, que no sean los establecidos en este documento.

17.2 Costos de los Abogados. En cualquier acción o proceso en que cualquiera de las partes levante causa en contra de la otra para hacer cumplir sus derechos conforme al presente Contrato de Arrendamiento, la parte perdedora pagará todos los costos incurridos por la parte ganadora en el proceso y ejecución de la sentencia (colectivamente “Costos”). Para propósitos de esta Sección, los Costos deberán incluir, sin limitación, honorarios de los abogados, costos y gastos incurridos en la ejecución de la sentencia, costos asociados a secuestros, embargos, medidas precautorias en general, gravámenes, gastos periciales, costos relacionados a la práctica de pruebas, litigación por quiebra, entre otros.

17.3 Divisibilidad. Si una corte de jurisdicción competente decide que una disposición de este Contrato de Arrendamiento o la aplicación de cualquiera de ellas es inválida, nula o inaplicable en cualquier grado o medida, el resto de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento y su correspondiente aplicación se mantendrán en plena vigencia y no estarán afectadas, impeditas o invalidadas.

17.4 La Ley Aplicable. Este Contrato de Arrendamiento deberá ser interpretado y cumplido de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Salvo que se estipule lo contrario, cualquier referencia en este Contrato a las “leyes aplicables” tendrá como significado cualquier estatuto, ordenanza, reglamento

u otra regla, reglamento, decreto u orden emitido por una autoridad gubernamental que aplique a este Contrato o a los derechos y obligaciones de las Partes en el mismo, por un tribunal de jurisdicción competente.

17.5 Sucesores y Cesionarios. Este Contrato será obligatorio y redundará en beneficio de los sucesores y cesionarios del Arrendador y, sujeto a cumplimiento con los términos de este Contrato.

17.6 Agencia, Asociación, o Empresa Conjunta. Nada de lo contenido en este documento o en los actos de las Partes de este Contrato deberá ser considerado o inferido por las Partes del mismo, ni por terceros, como que se crea una relación de principal y agente o de asociación o de empresa conjunta por las Partes en este Contrato o cualquier relación que no sea la de Arrendador y Arrendatario.

17.7 Medidas de Seguridad. El Arrendatario asume responsabilidad plena para proteger el Terreno, las Partes del Arrendatario, el Arrendatario, sus agentes e invitados y sus bienes de las acciones de terceros.

17.8 Ejemplares. Este Contrato de Arrendamiento puede ser suscrito en varios ejemplares, cada uno de los cuales será un original, pero todos juntos constituirán el mismo Contrato de Arrendamiento. Las partes podrán intercambiar firmas en sus ejemplares vía facsímil o transmisiones electrónicas, y las mismas constituirán su entrega del presente Contrato de Arrendamiento respecto de la parte que así lo entrega.

17.9 Letreros. La colocación de letreros por parte del Arrendatario estará sujeta a lo establecido en las Guías para Señalización y Letreros de Panamá Pacífico.

17.10 Renuncia. El hecho de que en alguna o en varias ocasiones o consuetudinariamente, una las Partes de este Contrato no ejerza acción ni reclame sus derechos o la aplicación de los remedios que correspondan ante el incumplimiento de la otra Parte, de alguna de las obligaciones contractuales de ésta última; no implica ni se interpretará como renuncia de la Parte afectada por el incumplimiento, de su derecho de reclamar o ejercer, en cualquier momento, los derechos o remedios que pueda aplicar, requerir o ejercer con ocasión de dicho incumplimiento. Ninguna renuncia de ninguna de las Partes a cualquiera de las disposiciones bajo este Contrato se hará efectiva salvo que se haga por escrito y esté debidamente firmada por dicha Parte. Toda renuncia aplicará solamente a la disposición específica del Contrato a la cual se renuncie expresamente y no afectará de manera alguna, ninguna otra disposición contractual, derecho o prerrogativa de la Parte renunciante. Toda renuncia a cualquiera de las disposiciones bajo este Contrato será efectiva sólo por el tiempo y alcance que por escrito se especifique. Las renuncias no deben interpretarse como renuncia a cualquier reclamación por incumplimientos subsiguientes a las mismas.

17.11 Estados Financieros. El Arrendatario entregará y hará que cada Garante entregue, si aplica, a cualquier acreedor o comprador del Arrendador o al Arrendador, dentro de un plazo de diez (10) días después de hecha la solicitud, un estado financiero actualizado, correcto, y auditado del Arrendatario y del Garante para cada uno de los últimos tres (3) años anteriores al estado financiero del presente año, preparados cumpliendo los principios de contabilidad generalmente aceptados y aplicados consistentemente. El Arrendatario también presentará, dentro del mencionado periodo de 10 días cualquier otra información o declaraciones de renta que pueda razonablemente requerir el Arrendador.

17.12 Notificaciones y Todas las notificaciones a efectuarse bajo este Contrato deberán ser hechas por escrito entregadas personalmente o enviadas por medio de servicios de mensajería personal o comercial, o enviadas a través de correo electrónico, a las personas y direcciones del Arrendador y Arrendatario, o a cualquier otra persona o lugar o correo electrónico que designaren el Arrendador o el Arrendatario en notificación escrita a la otra Parte, realizada con por lo menos cinco días antes de realizar el cambio. Se considerará que las notificaciones fueron hechas al efectuarse la entrega personal, o al primer intento de entrega por el servicio de mensajería o por un servicio reconocido de entrega de un día para otro en la dirección indicada para notificaciones, o al recibirse el facsímile antes de las 5 p.m. de cualquier día laboral o, en caso de ser después de las 5 p.m., al día laboral siguiente. En caso de notificaciones realizadas vía electrónica, se considerarán efectuadas por el hecho de ser confirmadas electrónicamente mediante acuse de

recibo electrónico expedido por el servidor de correo electrónico de quien lo envía, o por el hecho de que quien haya enviado el correo electrónico reciba respuesta al mismo de parte de quien lo haya recibido, a través de cualquier medio de respuesta (correo electrónico, nota o carta).

17.13 Comisión de Corretaje. El Arrendador no tendrá ninguna obligación para el pago de ninguna comisión u honorario a cualquier otro corredor o gestor, aparte del Corredor del Arrendatario listado en la Información Básica del Contrato de Arrendamiento, de haberlo. En tal caso, a dicho corredor el Arrendador le pagará una comisión según los términos de un acuerdo separado a este.

17.14 Autorización. Cada individuo que esté ejecutando este Contrato de Arrendamiento en representación del Arrendatario representa y garantiza que él o ella está debidamente autorizado para ejecutar y entregar este Contrato en representación del Arrendatario y que dicha ejecución es vinculante para el Arrendatario. El Arrendatario tiene la obligación de entregar al Arrendador copia de la autorización corporativa que autoriza la persona firmante del presente Contrato en su representación, para suscribir el mismo.

17.15 Retención de Tenencia; Devolución

17.15.1 Retención de Tenencia. Si después de la expiración del término o después de la terminación anticipada (por el incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario) de este Contrato, según sea el caso, el Arrendatario retiene El Terreno o parte de ella o no desaloja o retira de el Terreno todo o parte de los bienes o equipos removibles por él instalados o ingresados a el Terreno, tal retención o falta de desalojo constituirá, a opción exclusiva del Arrendador, tenencia de mes-a-mes, a una tarifa igual al doscientos por ciento (200%) del Alquiler vigente al momento de la terminación del Contrato retención y prevalecerán todos los otros términos y condiciones de este Contrato. Esta Sección no debe ser interpretada como un permiso por parte del Arrendador para que el Arrendatario retenga la tenencia ni como una renovación de este Contrato o extensión del Término. Si el Arrendatario no entrega o desaloja el Terreno a la expiración o terminación anticipada de este Contrato sin consentimiento del Arrendador, el Arrendatario indemnizará y eximirá al Arrendador de toda responsabilidad con respecto a cualquier pérdida o daño que sea resultado de la retención o la falta de desalojo de el Terreno por parte del Arrendatario, incluyendo, pero sin limitarse, a cualquier cantidad que se requiera para pagar a cualquier arrendatario o posible arrendatario que fuere a ocupar el Terreno después de la expiración o terminación anticipada de este Contrato y cualquier honorario de abogados correspondiente y comisiones de corretaje. El Arrendador se reserva el derecho de retirar cualquier bien o equipo que el Arrendatario haya sido dejado por el Arrendatario o por cualquier Parte del Arrendatario en el Terreno después de la Terminación de este Contrato, y de disponer de dichos bienes o equipos a su discreción, sin ninguna responsabilidad para el Arrendador.

17.15.2 Entrega. Al terminar este Contrato, por cualquiera razón, el Arrendatario entregará El Terreno limpia y en buenas condiciones, a excepción del desgaste normal por el uso y en la condición requerida por la Sección Remoción de este Contrato. El Arrendatario deberá haber reparado cualquier daño que existiera en el Terreno, arreglar y llenar cualquier orificio dentro del Terreno y todas las goteras del techo deberán estar selladas y a prueba de agua. Las condiciones que existan por falta de mantenimiento, reparación, o reemplazo por parte del Arrendatario no deberán ser consideradas "desgaste normal por el uso."

17.16 Responsabilidad Solidaria. Si el Arrendatario consiste de más de una persona, cada una de dichas personas por este medio conviene en que la responsabilidad de todas esas personas será solidaria.

17.17 Aprobaciones. Salvo que de otra manera se establezca en este Contrato, los costos razonablemente incurridos por el Arrendador (incluyendo, sin limitación, honorarios de arquitectos, abogados, ingenieros y otros consultores), por causa o por solicitud del Arrendatario, incluyendo sin limitación, cualquier solicitud del Arrendatario para obtener el consentimiento del Arrendador de una cesión o un subarrendamiento contractual o por la presencia o el uso del cualquier Material Peligrosos; serán pagados por el Arrendatario, al momento en que reciba del Arrendador la respectiva factura, acompañada con la documentación de soporte correspondiente.

17.18 Declaraciones. El Arrendador reconoce que el patrimonio del Arrendador en el Terreno está sujeta a acuerdos, condiciones, restricciones, servidumbres, arrendamientos de tierras, hipotecas, escrituras de fideicomiso, dedicatorias, u otros gravámenes o instrumentos (colectivamente las “Declaraciones Existentes”) (colectivamente incluyendo enmiendas futuras, modificaciones, renovaciones, reemplazos, y extensiones de dichas Declaraciones Existentes.”). Adicionalmente, el Arrendador tendrá el derecho de inscribir declaraciones adicionales (las “Declaraciones Adicionales”) y en tal caso, este Contrato de Arrendamiento se subordinará automáticamente a tales Declaraciones Adicionales, sujeto a que dichas Declaraciones Adicionales no imposibilite el uso de el Terreno para los Usos Permitidos. De ser requerido por el Arrendador, el Arrendatario acuerda, además, suscribir y devolver al Arrendador, a los diez (10) días siguientes de haber recibido una copia de cualquier Declaración Adicional, un acuerdo por escrito, subordinando este Contrato de Arrendamiento a cualesquiera Declaraciones Existentes o Declaraciones Adicionales. Para propósitos de este Contrato de Arrendamiento, las Declaraciones Existentes y cualesquiera Declaraciones Adicionales serán referidas como las “Declaraciones”. El Arrendatario conviene que, en todo momento durante el Término y a costo exclusivo a su cargo, (i) el Arrendatario, cualquier Parte del Arrendatario y/o todas las personas que ocupen el Terreno, cumplirán estrictamente con las Declaraciones y no violarán sus términos, y (ii) este Contrato de Arrendamiento es y se mantendrá subordinado a las Declaraciones.

17.19 Confidencialidad. Las partes reconocen que el contenido de este Contrato de Arrendamiento y cualquier documento relacionado con el mismo constituyen información confidencial. Las Partes declaran mantener dicha información de manera, estrictamente confidencial y no la divulgarán a persona o entidad alguna, salvo los consultores financieros, legales y/o de planificación de espacio del Arrendador o el Arrendatario. En este caso, para compartir o divulgar la información a los consultores financieros, legales y de planificación del espacio del Arrendatario, será necesario que este último haya pactado con aquellos, por escrito previamente acuerdos de confidencialidad. El Arrendatario podrá divulgar el contenido del presente Contrato o cualquiera de los documentos relacionados, a cualquier sub arrendatario o cesionario del Arrendatario debidamente autorizado por el Arrendador.

17.20 Arbitraje. Las Partes convienen en dirimir cualquier controversia o discrepancia que llegue a surgir entre ellas con respecto al presente Contrato o en relación con el mismo, mediante juicio arbitral en derecho, de acuerdo con el procedimiento establecido al respecto por las leyes aplicables de la República de Panamá y antes y conforme a las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá. Dicho arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Panamá, República de Panamá, y en idioma español. El arbitraje estará integrado por tres (3) árbitros. El Arrendador y el Arrendatario nombrarán a un (1) árbitro cada uno y los dos (2) árbitros así designados nombrarán conjuntamente al tercero, quien actuará como árbitro presidente y dirimente. En caso de que alguna de las partes no nombrara su árbitro dentro del plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la notificación por escrito de la solicitud de arbitraje cursada por cualquiera de las Partes, entonces el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá hará el nombramiento a petición escrita de la Parte que sí designó oportunamente su árbitro, dentro de un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de dicha petición. En el evento de que los dos (2) árbitros así nombrados no se pusieran de acuerdo sobre el tercer árbitro en un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de designación del último de ellos, entonces el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Panamá hará el nombramiento a petición escrita de cualquiera de las Partes, dentro de un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de dicha petición. Lo dispuesto en esta Sección no será aplicable a la terminación anticipada del Contrato por decisión unilateral del Arrendador o a la terminación del Contrato por decisión del Arrendador por razón de alguna causal de incumplimiento del Arrendatario, caso en el cual la terminación contractual se producirá conforme a los términos y en la forma previstos del presente Contrato.

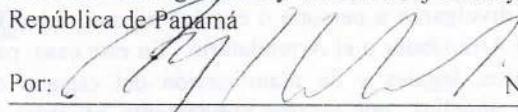
17.21 Garantes. Los Garantes, de existir, deberán ejecutar una fianza en el formato provisto por el Arrendador, sustancialmente en la forma del Anexo I a este Contrato. Se considerará como una Causal de Incumplimiento del Contrato por parte del Arrendatario, si cualquier Garante falla o se niega, a la petición de proporcionar: (i) evidencia de la ejecución e implementación continua de la fianza, incluyendo la autoridad de las personas que firman en representación del Garante para obligar al Garante. En el caso de que se trate de un Garante Corporativo, una copia certificada de la resolución por parte de su asamblea de accionistas, autorizando a que se otorgue dicha garantía, (b) estados financieros actualizados (c) un certificado de conformidad con este Contrato, (d) y confirmación por escrito de que dicha garantía continua vigente como una obligación vinculante.

17.22 **Disposiciones del Contrato:** Las Partes declaran que el presente Contrato es un acto de comercio normado por el Código de Comercio de la República de Panamá. Los derechos y obligaciones entre las Partes se regirán por lo acordado en el presente Contrato y por las leyes de la República de Panamá. En caso de que cualquier estipulación pactada en este Contrato sea contraria o adversa a cualquier disposición legal vigente, primará lo establecido en el contrato, salvo que ello contravenga una disposición legal de orden público o de carácter prohibitivo.

EN FE DE LO CUAL, las partes han ejecutado este Contrato Arrendatario efectivo en la fecha arriba establecida en la página inicial.

"EL ARRENDADOR"

LONDON & REGIONAL (PANAMÁ), S.A.,
una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la
República de Panamá

Por:  Nombre:

Su: Gerente General

Fecha: 31/07/2019

"EL ARRENDATARIO"

Corporación Panameña de Autos S.A. una sociedad
organizada y existente bajo las leyes de la República de
Panamá

Por: Nombre: ELIAS S. BHIKU R.
Su:

Fecha: 31/07/2019



Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario
Público Decimo del Circuito de Panamá, con Cédula
No. 4-157-725.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta
copia fotostática con su original que se me
presentó y la he encontrado en su todo conforme.

23 AGO 2019

Panamá,

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Decimo



En los términos establecidos en el contrato, las partes acuerdan que el Notario Público mencionado en el apartado anterior, en su calidad de Notario Público, certifica la veracidad de la copia fotostática que se ha hecho de la presente documentación, la cual es la copia exacta del original que se ha presentado y que se ha hecho en su presencia. De igual forma, el Notario Público certifica que la copia fotostática que se ha hecho es la copia exacta del original que se ha presentado y que se ha hecho en su presencia.