

El Notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico, reproducido en las siguientes páginas, es copia fiel e íntegra del original de AUTORIZACION DE FIRMA CONTRATO DE ARRIENDO. Doy fe.

Firmado electrónicamente por CLAUDIA MARCELA GOMEZ LUCARES, Notario Titular de la 50° Notaria de Santiago, a las 16:34 horas del día de hoy.

Santiago, 10 de diciembre de 2025

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. **Verifique en www.notariosyconservadores.cl con el siguiente código:**
028-2025121016044809

El Notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico, reproducido en las siguientes páginas, es copia fiel e íntegra del original de AUTORIZACION FIRMA - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Doy fe.

A circular notary stamp for Claudia Gómez Lucares, Notario Público de Santiago, is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink.

CLAUDIA MARCELA GOMEZ LUCARES
Notario Titular

Firmado electrónicamente por CLAUDIA MARCELA GOMEZ LUCARES, Notario Titular de la 50° Notaria de Santiago, a las 12:19 horas del día de hoy.

Santiago, 3 de diciembre de 2025

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. **Verifique en www.notariosyconservadores.cl con el siguiente código:**
028-2025120312180168

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CREM SPA

A

SHARKFIT SPA



En Santiago de Chile, a **xx de noviembre del 2025**, comparecen: Por una parte "EL ARRENDADOR" **CREM SpA** R.U.T N° 77.023.625-8, sociedad de giro inversiones, debidamente representada por don **Enrique Alejandro Cabo Osmer**, chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula de identidad número 6.245.248-K y por la otra parte "EL ARRENDATARIO" **SHARKFIT SpA**, R.U.T 77.676.232-6, del giro de su denominación, debidamente representada por doña Manon Noemi Novoa Nuñez, cédula de identidad N° 18.499.552-2, domiciliada en Padre Barros 370 comuna de San Bernardo y con Domicilio comercial en Nogales 82 comuna de San Bernardo, fono +56 9 6858 7899, mail noemy.novaaa@gmail.com han convenido el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: En este acto y por el presente instrumento, el Arrendador entrega en arrendamiento al Arrendatario, quien acepta y recibe, el inmueble ubicado en **calle Alberto Llona 1097 Comuna de Maipú**, en los términos y condiciones que a continuación se señalan.

SEGUNDO: La propiedad arrendada será destinada a **local comercial y gimnasio**, no pudiendo este destino ser modificado por el Arrendatario, sin autorización previa y otorgada por escrito del Arrendador.

TERCERO: El presente contrato será considerado como de plazo fijo para todos sus efectos legales y tendrá una duración de **10 años**, comenzando a regir el día **1 de febrero de 2026**, terminando por tanto el día **31 de enero 2036**.

No obstante, a la terminación del Contrato de Arrendamiento, las partes convienen que podrán celebrar un nuevo Contrato.





Las partes acuerdan que, sin perjuicio de los plazos establecidos en esta cláusula, el Arrendador y el Arrendatario sólo podrá poner término anticipado al contrato, después de cumplir el primer periodo de arriendo y cumpliendo una de las dos condiciones que más adelante se indican y siempre que ello no ocurra entre los meses de enero a febrero, ambos meses inclusive. Estas dos condiciones son:

Dar aviso al arrendador con una anticipación mínima de 120 días a la fecha en que desocupará la propiedad, mediante carta certificada o, pagar previamente a título de indemnización una suma equivalente a la renta de arrendamiento correspondiente a 60 días.

Las partes acuerdan que en el evento que el arrendatario quisiera abandonar la propiedad durante la vigencia del primer periodo de arriendo, es decir el plazo que media entre el 1 de febrero de 2026 y el 31 de enero de 2028, deberá pagar la totalidad de la renta de arrendamiento correspondiente a este primer periodo.

Las partes acuerdan expresamente que durante los meses de diciembre 2025 y enero de 2026 no se devengará renta alguna a cargo del arrendatario, concediéndose dicho periodo como plazo de gracia para efectos de instalación y puesta en marcha de la actividad comercial. Este periodo de gracia no alterará el cómputo del plazo total del contrato, ni será imputable a la garantía entregada por el arrendatario.

CUARTO: La renta mensual de arrendamiento será escalonada según el siguiente desglose: UF 70 (setenta unidades de fomento) desde 01/02/2026 al 01/01/2027, UF 80 (ochenta unidades de fomento) desde 01/02/2027 al 01/01/2028 y UF 90 desde el 1 de enero de 2028 y hasta la expiración del presente contrato. Las partes acuerdan que dicha renta se mantendrá fija durante todo el resto del periodo contractual, sin que proceda reajuste alguno, salvo lo que derive de una disposición legal de orden público. Renta que en todo caso, el Arrendatario deberá pagar por periodos anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes, en caso de que el día cinco sea día inhábil se deberá cancelar el día hábil anterior, en el lugar que indique el Arrendador. El pago deberá hacerse mediante deposito y/o transferencia en la cuenta corriente de Crem SpA N° 8200090509 del Banco de Chile y enviarse comprobante de dicho pago a ghernandez@scarmen.cl.

La mora en el pago de toda o parte de la renta de arrendamiento **contados del día seis de cada mes constituye en mora** al arrendatario por un periodo de un mes completo para todos los efectos legales, quedando este obligado a pagar a título de multa moratoria, una suma convencional equivalente al 10% de las rentas adeudadas, para cada mes o fracción de mes de atraso en el pago, manteniéndose



igualmente su obligación de pagar todas las rentas de arrendamiento hasta el término del respectivo período de vigencia del contrato o de sus respectivas prórrogas, sin perjuicio de que además, estará obligado a pagar las rentas de arrendamiento y las multas respectivas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble.

La no recepción de un aviso de cobranza no eximirá al Arrendatario de su obligación del pago oportuno de la renta de arrendamiento establecida en este contrato.

QUINTO: La propiedad que por el presente contrato se da en arrendamiento, se entrega en buen estado de conservación, sin artefactos sanitarios en ambos baños, cumbrera, bajadas de agua y canaletas, electricidad, 3 equipos de clima sin mantenciones, todo lo cual es conocido y aceptado por el Arrendatario, quien se obliga a conservarla y a restituirla en buenas condiciones, atendido su uso legítimo, inmediatamente terminado el contrato por cualquier causa. La descripción del inmueble objeto del presente contrato, queda referida en el documento denominado "Acta de Recepción de Inmueble", el que se anexa a este instrumento y se entiende formar parte integrante del mismo.- Si transcurridos diez días desde esta fecha, no constare reclamo u objeción alguna otorgada por escrito por el Arrendatario, éste se entenderá haber aprobado íntegramente la descripción realizada en el Acta de Recepción, aun cuando el mismo no la haya suscrito. Un ejemplar del Acta queda en poder del Arrendador y otro en poder del Arrendatario.-

SEXTO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe, la mantención y conservación de las especies y artefactos adheridos al inmueble; el pago de los perjuicios y deterioros que causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, El Arrendatario entrega en garantía en este acto al Arrendador la suma de UF 70 (setenta unidades de fomento), equivalente al valor de la renta mensual inicial. Esta garantía se devolverá, de acuerdo a las rentas de arrendamiento vigentes a la fecha en que haya sido desocupada, debidamente reajustada, dentro de los 60 días siguientes a la fecha de restitución de la propiedad arrendada, a satisfacción del Arrendador, y previa entrega por parte del Arrendatario de los comprobantes de pago de todos los servicios públicos y consumos, y que se hayan devengado durante la vigencia del contrato y hasta la fecha de restitución del mismo. El arrendador queda desde ya facultado para descontar de dicha garantía, el valor de los deterioros y perjuicios que se hayan ocasionado en el inmueble como,





asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua u otros que sean de cargo del Arrendatario.

Esta garantía se devolverá sólo al suscriptor del presente contrato y previa presentación del recibo entregado al momento de suscribir el contrato.

SEPTIMO: El Arrendatario estará obligado a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda los consumos de luz, gas, agua potable, extracción de basuras y demás consumos o servicios especiales, pudiendo el Arrendador en cualquier oportunidad, exigir la presentación de los recibos que acrediten la cancelación de los pagos correspondientes. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados, dará derecho al Arrendador para solicitar de las respectivas empresas, el corte o suspensión de los servicios o suministros, y para demandar el pago de dichos consumos más los intereses, reajustes y multas que procedieren.- Queda expresamente prohibido al Arrendatario suscribir convenios para el pago de estas cuentas de consumos o servicios especiales.- Al término del contrato, el Arrendador tendrá derecho a exigir al Arrendatario que le acredite el pago, hasta el último día en que ocupó el inmueble, de los consumos señalados precedentemente.

OCTAVO: El Arrendatario se obliga además a:

1. Mantener en perfecto estado de conservación y de aseo, todas y cada una de las dependencias del inmueble.
2. Reparar o reponer por su cuenta los deterioros de carácter locativo o de cualquier otra especie que se produzcan por cualquier otra causa, entre otros, cielos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones; las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados; los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica; puertas, ventanas, closets, cerraduras, cuidado y mantención de jardín, etc., además de dar cumplimiento a la Ordenanza Municipal.
3. Dar aviso de inmediato al Arrendador si se produce algún desperfecto que sea de su responsabilidad con el fin de que proceda a su reparación.-

NOVENO: El Arrendador no tendrá obligación de efectuar mejoras ni reparaciones de ninguna especie en la propiedad arrendada, salvo aquellas de envergadura mayor que pudieran deberse a fallas de la construcción misma tales como roturas de cañerías interiores, filtraciones, inundaciones, efectos de temblores, etc. y de las reparaciones que sean de su responsabilidad de conformidad a la ley. Las



reparaciones y desperfectos de ordinaria ocurrencia serán de cargo del Arrendatario, sin derecho a reembolso, aun cuando el Arrendador haya consentido en ellas, quedando, en consecuencia, a beneficio del inmueble.- El Arrendatario no podrá efectuar mejora alguna en el inmueble arrendado, sin el previo consentimiento del Arrendador, otorgado por escrito.- En todo caso, al término del contrato, todas las mejoras efectuada, quedarán a beneficio de la propiedad, a excepción de aquellas que se puedan separar sin detrimento del inmueble.

DECIMO: Queda prohibido al Arrendatario:

1. Subarrendar o ceder a cualquier título el presente contrato, salvo respecto de sociedades relacionadas, filiales, controladas o coligadas, en especial a ACADEMIA SHARKFIT MAIPÚ SpA, la cual se reconoce expresamente como entidad vinculada para todos los efectos de este contrato.
2. Efectuar mejoras, transformaciones o variaciones de cualquier clase o naturaleza en el inmueble arrendado o en sus instalaciones de agua, luz eléctrica, gas, pinturas, papel mural, etc., sin autorización previa y escrita del Arrendador.
3. Causar molestias a los vecinos realizando conductas impropias o contrarias a las buenas costumbres, la ley o los reglamentos municipales; introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
4. Destinar el inmueble a un objeto distinto al señalado en la cláusula segunda de este contrato.

DECIMO PRIMERO: El Arrendatario se obliga a restituir el inmueble inmediatamente al término de este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del Arrendador, entregándole las llaves y presentando los recibos que acrediten el pago hasta el último día que haya ocupado la propiedad, de las cuentas de consumo de esta. En caso de que el Arrendatario no restituya el inmueble en la fecha de vencimiento original del contrato o alguna de sus prórrogas o en el caso dispuesto en la parte final de la cláusula décimo tercera, seguirá obligado al pago de las rentas mensuales de arrendamiento hasta la restitución efectiva del inmueble, debiendo pagar, a título de multa moratoria, una suma equivalente al 50% de la renta mensual pactada, por cada mes o fracción de mes de atraso en la restitución del inmueble. Esta penalidad no podrá aplicarse por más de tres meses consecutivos, salvo que medie abandono voluntario o negativa injustificada de restitución.





DECIMO SEGUNDO: Si el Arrendatario hiciera abandono del inmueble sin restituirlo al propietario, bastará en este caso, para efectos de poner término al contrato y proceder a la restitución de la propiedad arrendada al Arrendador, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, según lo dispuesto en el artículo 6° de la ley 18.101.-

DECIMO TERCERO: El Arrendador tendrá la facultad de disponer el término ipso facto del presente contrato, entre otras, por las siguientes causales:

- a) Si el Arrendatario no paga la renta mensual dentro de los plazos fijados.
- b) Si se atrasare por dos meses consecutivos en el pago de las cuentas por consumo de agua, luz, gas.-
- c) Si el Arrendatario cede o subarrienda el presente contrato o la propiedad dada en arrendamiento o cede o permite su uso u ocupación total o parcial a terceros, sin autorización previa y escrita del Arrendador.- Desde ya se otorga autorización para subarrendar o ceder espacios a sociedades relacionadas, filiales, controladas o coligadas, en especial a ACADEMIA SHARKFIT MAIPÚ SpA.
- d) Si causa deterioros en la propiedad o a sus instalaciones, sea directa o indirectamente.
- e) Si se hacen variaciones o modificaciones en el inmueble, especialmente estructurales o de instalaciones, sin previa autorización escrita del Arrendador.
- f) Si se cambia el destino del inmueble estipulado en la cláusula segunda del contrato.
- g) Si no mantuviera el inmueble en buen estado de conservación y aseo, atendido su uso legítimo, así como si no reparare o avisare oportunamente cualquier desperfecto que por ley sea de su cargo.-
- h) El arrendador solo podrá poner término anticipado al contrato por incumplimientos graves y reiterados del arrendatario, previa notificación escrita con detalle de los hechos constitutivos de incumplimiento y con plazo razonable para subsanación. No procederá el término por hechos derivados de actos de autoridad ajenos a la voluntad del arrendatario.
- i) Si el Arrendatario hiciere abandono, sin aviso previo, de la propiedad arrendada y dejare de pagar las rentas de arrendamiento. En este caso bastará, para que el propietario recupere la propiedad, la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, en los términos referidos en la cláusula anterior.
- j) El no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

En todos estos casos el Arrendador tendrá derecho para poner término ipso facto al contrato de arrendamiento, sin forma de juicio, con la sola notificación por carta certificada enviada al





domicilio respectivo, debiendo la Arrendataria hacer entrega de la propiedad a más tardar en 10 días a contar de la fecha de notificación. De no cumplir con el plazo anterior, el Arrendatario quedará obligado a pagar, además, y a título de multa, la suma de un 1% de la renta vigente al momento del incumplimiento mencionado en la presente cláusula, por día de atraso en la entrega del inmueble, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula décimo primera.

DECIMO CUARTO: En el evento que el Arrendador tenga que recurrir a la vía judicial para obtener el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente instrumento como, asimismo, para el logro de la restitución del inmueble al término del contrato, el Arrendatario se compromete y obliga a pagar a su costo los gastos judiciales y honorarios profesionales que origine dicha acción al Arrendador.

DECIMO QUINTO: El Arrendador no responderá en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o por los perjuicios que pueda sufrir el Arrendatario en caso de incendio, actos terroristas, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, o cualquier otro caso fortuito o fuerza mayor, salvo que se deba a hecho o culpa suya. -

DECIMO SEXTO: El Arrendador, o su representante, tendrá el derecho y la facultad para visitar e inspeccionar el inmueble arrendado, en días de semana, en horario acordado por las partes, obligándose el Arrendatario a dar las facilidades necesarias que el caso requiera, exceptuando situaciones de fuerza mayor.- Durante los últimos 2 meses de vigencia del contrato de arrendamiento o en caso de posibilidad de venta o nuevo arriendo de la propiedad, el Arrendatario estará obligado a permitir las visitas indicadas, al menos 3 días de la semana, en un horario a convenir con el Arrendador, no pudiendo ser inferior a 3 horas diarias.

DECIMO SEPTIMO: Para todos los efectos legales, las partes convienen elevar a calidad de cláusulas esenciales y determinantes todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, fijando su domicilio en la ciudad de Santiago y prorrogando la competencia a sus Tribunales de Justicia.

DÉCIMO OCTAVO: Serán de cargo del Arrendatario los gastos que puedan ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, puedan impartir la autoridad en razón del uso a





que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

DECIMO NOVENO: Las partes convienen expresamente que tanto el Arrendador como el Corredor de Propiedades que intervienen en el arrendamiento de que da cuenta el presente instrumento, quedan desde luego totalmente exonerados de cualquier responsabilidad en el evento que:

- a) Alguna autoridad, sea esta administrativa, judicial o municipal impidiera por cualquier causa o gravara en cualquier forma el ejercicio de la actividad comercial y/o profesional y/o lucrativa que el Arrendatario se propone realizar en la propiedad objeto del arrendamiento.
- b) Hubiese un ocupante en la propiedad materia de este contrato y por dicho motivo se produjese un retardo en la entrega de la misma.

VIGESIMO: Los impuestos y gastos que deriven de la suscripción del presente contrato serán de cargo exclusivo del Arrendatario.

VIGÉSIMO PRIMERO: El presente contrato se otorga en tres copias de igual tenor, quedando una en poder de cada parte contratante y otra en poder de la Oficina JR PROPERTY SPA.

VIGÉSIMO TERCERO: Las partes dejan constancia de que la gestión de intermediación para la celebración del presente contrato ha sido realizada por la Oficina JR PROPERTY SPA.

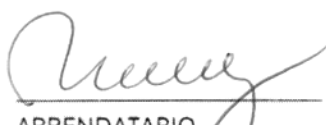
La comisión de corretaje correspondiente a dicha intermediación será asumida en partes iguales por el arrendador y arrendatario, quienes se obligan a pagar al corredor el equivalente de una renta mensual del arriendo o garantía pagada a la firma del contrato+ IVA, distribuyéndose dicho monto en un 50% para cada parte.

El pago de esta comisión deberá efectuarse al momento de la firma del presente contrato o en la forma que el corredor indique mediante comprobante formal.

VIGÉSIMO CUARTO: Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley 19.628, el Arrendatario faculta irrevocablemente al Arrendador, o a quién tenga a su cargo la administración del inmueble arrendado, indistintamente, para que puedan informar y dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento del inmueble y consumos de servicios relacionados con el inmueble arrendado. Al efecto podrán proporcionar dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objetivo de que sea divulgada. El Arrendatario revela y libera al Arrendador y al



Administrador del inmueble, de toda y cualquiera responsabilidad que se pudiera derivar de la divulgación de la información relativa a la morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.


ARRENDATARIO
MANON NOEMI NOVOA NUÑEZ
18.499.552-2

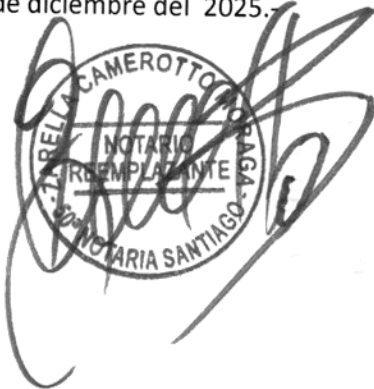

ARRENDADOR
ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER
6.245.248-K



Autorizo la firma de don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, C.I. 6.245.248-K, en representación de **CREM SpA**, RUT. 77.023.625-8, según se acreditó. Santiago, a 03 de diciembre del 2025.-


PAULA GOMEZ VUCABRES
NOTARIO PUBLICO
50ª NOTARIA SANTIAGO

Firmó y ratificó ante mí doña **MANON NOEMÍ NOVOA NÚÑEZ**, C.I. 18.499.552-2, en representación de **SHARKFIT SpA**, RUT. 77.676.232-6, según consta en Certificado de Estatuto Actualizado de fecha 12 de noviembre del 2025, otorgado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, COMO ARRENDATARIA. Santiago, a 05 de diciembre del 2025.-


BELIA CAMEROTTO
NOTARIO
REEMPLAZANTE
50ª NOTARIA SANTIAGO