

B-Billboard BG, LLC

CONTRATO ARRENDAMIENTO LANDRAU

DE LA PRIMERA PARTE DENOMINADO DE AQUÍ EN ADELANTE COMO EL ARRENDADOR: El Sr. Moisés Landrau Carrión y su esposa Noris A. Villaveitía Traverso, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compueta por ambos, mayores de edad, vecinos de San Juan, Puerto Rico (en adelante el "**Arrendador**"), dueños y administradores de la propiedad comercial objeto este arrendamiento ubicada en: Urbanización El Veterano, Calle A #209, Municipio de San Juan, con numero de catastro 114-009-012-37-001 (en adelante la "**Propiedad**"). El Arrendador representa que es dueño en pleno dominio de la Propiedad aquí descrita y que tiene la autoridad legal suficiente para firmar este Contrato de Alquiler.

DE LA SEGUNDA PARTE DENOMINADO DE AQUÍ EN ADELANTE COMO EL ARRENDATARIO: B Billboard BG, LLC ("en adelante el "**Arrendatario**") una compañía de responsabilidad limitada organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por el Sr. Hector Horta. La misma es una empresa de medios de comunicación dedicada a la publicidad exterior.

TERMINOS Y CONDICIONES

1. El Arrendador le otorga al **Arrendatario** los derechos exclusivos para operar una valla publicitaria de 14 pies x 48 pies, incluyendo la tecnología más reciente del momento, (en adelante "**Billboard**"), dentro de la propiedad aquí descrita con el propósito de ofrecer en alquiler los espacios de contenido a ser presentados en dicho "**Billboard**" por un término de seis (6) años. El Arrendatario notificará al Arrendador su interés de renovar este contrato al menos noventa (90) días previo a la expiración del mismo.
2. El Arrendatario pagar de forma mensual al Arrendador en o antes del día 15 de cada mes un canon de arrendamiento de tres mil dólares mensuales (\$3,000.00) por el derecho a operar la valla publicitaria.
3. Una vez transcurrido el término del contrato, y de existir una oferta por un tercero que no está sujeto a este arrendamiento, el Arrendatario tendrá la primera opción ("right of first refusal") de igualar o rechazar cualquier oferta de arrendamiento hecha por terceros en el mismo lugar y para propósitos similares a los que la utiliza el Arrendatario. El Arrendador tendrá que someter documento por correo certificado con evidencia de oferta por terceros días (10) días antes del vencimiento de la renovación de este contrato. El Arrendatario tendrá un término de quince (15) días, luego de recibir notificación escrita, para informar al Arrendador, por correo certificado, si acepta igualar o rechaza la oferta de terceros. Transcurrido dicho término de quince (15) días se entenderá rechazada.
4. El Arrendatario se encargará de tramitar y costear ante las agencias reguladoras pertinentes los permisos para la instalación de material publicitario del "**Billboard**" en las instalaciones antes mencionadas y deberá cumplir, en todo momento, con las leyes y reglamentaciones aplicables, tanto estatales como federales.

B-Billboard BG, LLC

5. El Arrendador le da derecho a paso al Arrendatario con propósito de poder operar sin obstrucción alguna el "Billboard" con el fin de instalación ilimitada de artes, reparaciones, mejoras o cambios a la estructura o su remoción. El Arrendatario tendrá el derecho a entrar al espacio arrendado para propósitos de brindarle servicio, reparaciones, inspección y realizar cualquier trabajo de mantenimiento o pruebas de iluminación, cambiar la publicidad o realizar cualquier reparación requerida en el Billboard, así como cualquier otro trabajo requerido para mantener el mismo en un estado eficiente, lo cual se hará a costo del Arrendatario. El Arrendatario hará todo lo posible por informarle al Arrendador vía telefónica sobre estos acontecimientos con 48 horas de anticipación. Debe tener presente el Arrendatario que no podrá interferir con las operaciones de los distintos negocios que operan o que en el futuro operen en la propiedad del Arrendador y el Arrendador no podrá interferir con las operaciones ni afectar el derecho de paso del Arrendatario.
6. Todo cargo de energía eléctrica y de cualquier otra utilidad que sea necesaria para la instalación, operación, y mantenimiento del "Billboard" será por cuenta del Arrendatario quien gestionará ante las agencias pertinentes los permisos y endosos necesarios, así como pagará las fianzas y cualquier otra suma necesaria para que pueda instalarse dicho "Billboard".
7. El Arrendatario podrá sub-arrendar los espacios de contenido del "Billboard" y para ello deberá cumplir con toda reglamentación y leyes que apliquen o que en lo sucesivo apliquen a este tipo de actividad.
8. El Arrendatario mantendrá vigente una póliza de seguros de responsabilidad pública ("Commercial General Liability") en la cual mantendrá como asegurado adicional al Arrendador por una suma de \$1,000,000. El Arrendatario se obliga a defender y liberar de toda responsabilidad al Arrendador de cualquier y toda reclamación, acción, demanda, querrela, daño, etc., que sea presentada por razón de la ocurrencia de cualquier incidente o accidente relacionado a la instalación, operación, mantenimiento del "Billboard" siempre y cuando no sean causadas por el propio Arrendador u otros sub-Arrendatarios dentro de la propiedad del Arrendador. El Arrendatario no será responsable ante el Arrendador por cualquier daño sufrido a terceros o al Arrendador, por cualquier incidente o accidente relacionado al "Billboard" ocasionado por faltas o actos negligentes del Arrendador u otros sub-Arrendatarios dentro de la propiedad del Arrendador. El Arrendatario deberá entregar copia del endoso o la póliza aquí referida al Arrendador previo a comenzar cualquier trabajo de instalación y deberá proveer anualmente copia de las renovaciones a dicha póliza que incluya al Arrendador como asegurado adicional.
9. El Arrendador representa que la propiedad comercial en cuestión no tiene ningún gravamen o compromiso o contrato con otra parte que impida en el presente o que en el futuro impida al Arrendatario a instalar, operar y/o mantener la esencia y vigencia de este contrato de alquiler en el área designada. En cuyo caso, el Arrendador se obliga a defender y liberar de toda responsabilidad al Arrendatario de cualquier y toda reclamación, acción, demanda, querrela, daño, etc., incluyendo remediar cualquier pérdida de la propiedad y/o negocio del Arrendatario, que sea presentada por razón de la ocurrencia de dicho gravamen o compromiso.
10. De surgir cualquier controversia en la cual un foro con jurisdicción y competencia concluya que un tercero tiene derecho al arrendamiento o dominio de la totalidad o parte de la propiedad

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Sas", "M.P.", and "AK".

B-Billboard BG, LLC

arrendada, el Arrendador se obliga a no extender el arrendamiento a dicho tercero más allá de su término original y a poner en vigor el presente contrato tan pronto expire el arrendamiento con el tercero.

11. El presente acuerdo será inscribible en el Registro de la Propiedad y transferible en caso que el Arrendador proceda a vender la propiedad. Los gastos y honorarios notariales relacionados al otorgamiento de todo documento, así como la inscripción en el registro de la propiedad será de cargo del Arrendatario.
12. De igual forma, el Arrendatario, procederá a cancelar dicho derecho en el registro de la propiedad, siendo de su única cuenta todos los gastos y honorarios notariales relacionados al otorgamiento de todo documento, así como la inscripción en el registro de la propiedad de la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito cuando venza el arrendamiento o en caso deserción.
13. En caso que el Arrendador decida querer vender la propiedad, el Arrendatario tendrá la primera opción de compra ("right of refusal") de igualar o rechazar cualquier oferta hecha por terceros en la finca según descrita en este contrato. El Arrendador tendrá que someter documento por correo certificado con evidencia de oferta por terceros noventa (90) días antes del vencimiento de la renovación de este contrato. El Arrendatario tendrá un término de treinta (30) días, luego de recibir notificación escrita, para informar al Arrendador, por correo certificado, si acepta igualar o rechaza la oferta de terceros. Transcurrido dicho término de 30 días se entenderá rechazada.
14. Si toda o cualesquier parte de la Propiedad Arrendada, o si toda o cualquier servidumbre necesaria para acceso, egreso o utilidades y servicios a la Propiedad Arrendada es adquirida como parte de algún procedimiento de expropiación forzosa o del ejercicio de cualquier derecho de expropiación forzosa u otra acción por parte de cualquier autoridad gubernamental o privada con derecho en ley y autoridad para efectuar dicha adquisición (cualquiera de dichos asuntos en adelante denominado "Incautación"), y si dicha incautación, a la entera discreción del Arrendatario, convierte la Propiedad Arrendada en inutilizables para sus propósitos, entonces el Arrendatario, a su entera discreción, podrá resolver este Contrato de Alquiler y quedará extinguido la obligación de pagar el Canon de Arrendamiento, excepto aquél(aquellos) que haya(n) sido pagadero(s) y exigible(s) a la fecha de la Incautación. El Arrendador y el Arrendatario tendrán el derecho a participar en cualesquiera procedimientos de expropiación (incluyendo, sin limitación, expropiación a la inversa) para proteger sus derechos e intereses bajo este Contrato de Alquiler. Cada participante pagará por sus propios gastos bajo dichos procedimientos. El Arrendatario tendrá derecho a recibir aquella porción de la sentencia relacionada con la valla publicitaria y cualquier infraestructura construida allí por parte del Arrendatario y relacionada con la valla publicitaria. Si este Contrato de Alquiler continúa vigente después de una Incautación, este Contrato de Alquiler permanecerá inalterado. Si la Propiedad Arrendada en donde se construirá la valla publicitaria sufre o se ve afectada por cualquier cambio debido a una incautación, expropiación o cualquier tipo de gravamen o circunstancia que impida la operación del "Billboard" desde el lugar originalmente establecido, el Arrendador concederá a el Arrendatario la primera opción de reubicación de la valla publicitaria a otra área de la Propiedad Arrendada que sea apropiada para los propósitos del Arrendatario y que cumpla con el objetivo del presente acuerdo. Si la

B-Billboard BG, LLC

reubicación de la valla publicitaria no fuera posible, o si las demás localizaciones no cumplen con los propósitos comerciales esperados por el Arrendatario bajo el presente acuerdo, entonces el Arrendatario tendrá el derecho de dar por terminado el contrato sin ninguna otra responsabilidad o penalidad que el pago del canon de arrendamiento pendiente al momento de la terminación.

15. Toda estructura puesta por el Arrendatario es propiedad exclusiva del Arrendatario y no del Arrendador, no obstante las disposiciones aquí incluidas las partes acuerdan que la zapata donde ubica el "Billboard" y toda estructura subterránea permanecerá en la Propiedad una vez culmine el arrendamiento y el Arrendatario no tendrá obligación alguna de remover la misma una vez concluido el arrendamiento. El Arrendatario se reserva el derecho de remover, alterar, mejorar o cambiar su propiedad cuando lo encuentre pertinente en o antes del vencimiento de dicho contrato y sin consentimiento del Arrendador siempre y cuando dicha acción no afecte los términos y condiciones de este contrato. El Arrendador no podrá alterar de ninguna manera la propiedad del Arrendatario ni intervenir o interrumpir para que la operación del Arrendatario, según descrita en este contrato, no se pueda llevar a cabo.
16. El Arrendatario o sus accionistas podrán asignar, gravar, ceder y/o traspasar todos sus derechos y obligaciones bajo este Contrato de Alquiler a otra parte sin consentimiento o notificación alguna al Arrendador. Los términos y condiciones bajo este Contrato de Alquiler serán aplicables a todos los cesionarios, adquirentes, herederos, y sucesores de las partes, y las partes se comprometen entregarle una copia del mismo a sus cesionarios, adquirentes, herederos y sucesores.
17. El Arrendatario se abstendrá de hacer o permitir que se hagan, modificaciones y/o mejoras al terreno arrendado fuera de lo necesario para la instalación y operación del "Billboard" sin el consentimiento previo escrito del Arrendador. Toda modificación, alteración, mejora o cambio, hecho con el consentimiento del Arrendador, quedará para beneficio del Arrendador al finalizar este arrendamiento sin que venga obligado éste a pagar suma alguna al Arrendatario por tal concepto a menos que lo mismo quede acordado entre las partes antes de cualquier modificación.
18. El Arrendatario se reserva el derecho a cancelar este Contrato de Alquiler en la eventualidad de que: (i) Arrendatario someta notificación por escrita al Arrendador con (60) días de anticipación, ó (ii) la visual de la valla publicitaria quede total ó parcialmente obstaculizada a razón de cambios estructurales o naturales o de cualquier otra naturaleza por parte del Arrendador o por parte de los dueños de las propiedades adyacentes, ó (iii) la valla publicitaria esté vacante (sin anuncios) por tres (3) meses ó más al año; ó (iv) que el tráfico vehicular (según medido por el Departamento de Transportación y Obras Públicas) de la PR-52 se haya reducido, modificado, desviado o redirigido por más de un diez por ciento (10%) de su condición presente; o (v) el "Billboard" no haya podido ser construido y establecido por la cualesquiera posible objeción legal de alguna parte interesada en este caso, incluyendo agencia de gobiernos, competidores, vecinos, sin excluir, entre otros; o (vi) el "Billboard" ha de ser instalado, y luego de comenzada su operación el mismo sufre algún "injunction" u orden legal satisfactoria para detener el uso y disfrute del mismo. El Arrendatario también podrá dar por terminado este Contrato de Alquiler en la eventualidad de que un Acto de Fuerza Mayor ("Force Majure") destruya total ó parcialmente la valla publicitaria. En la eventualidad de que

B-Billboard BG, LLC

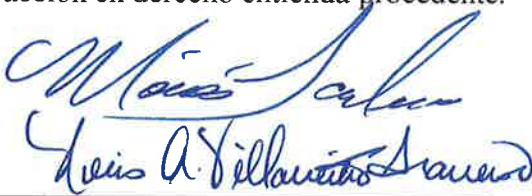
el Arrendatario ejerza estas opciones o a la expiración del término de este Contrato de Alquiler, incluyendo cualquier periodo de renovación ó extensión, el Arrendatario será responsable de remover, a su costo, la valla publicitaria de la superficie hacia arriba de la Propiedad Arrendada. En caso de que el Arrendatario ejerza su derecho a cancelar este contrato por las razones aquí expuestas, deberá continuar pagando la totalidad de la renta mensual acordada hasta que retire el "Billboard" de la propiedad. Durante los primeros tres (3) años de contrato, contados a partir del 1 de septiembre de 2018 al 31 de agosto de 2021 el Arrendatario no podrá cancelar este contrato utilizando como justificación el inciso (i) de este párrafo. Habiendo expirado dicho término, y de ocurrir una cancelación basada en el inciso (i), el Arrendatario entregará la propiedad y el Arrendador quedará en libertad de ejercer todos los derechos que por ley le correspondan.

19. El Arrendatario se compromete a que todos los anuncios publicitarios que instale en el "Billboard" serán permitidos por las leyes y reglamentos aplicables, tanto estatales como locales.
20. El Arrendatario es un contratista independiente y acuerda cumplir con todas las leyes estatales y federales, incluyendo El Fondo del Seguro del Estado, leyes laborales y cualquier permisología aplicable, órdenes administrativas, leyes y reglamentos. Si le son requeridas por el Arrendador, el Arrendatario deberá proveer evidencia de dichos permisos, endosos o documentos presentados a las agencias pertinentes.
21. INCUMPLIMIENTO – si cualquier parte está en incumplimiento con cualquiera de sus obligaciones bajo este acuerdo (a) por un período de veinte (20) días luego de recibir notificación por escrito de la otra parte mediante carta certificada y correo electrónico respecto a un incumplimiento que puede ser subsanado mediante pago de dinero, o (b) por un período de treinta (30) días luego de recibir notificación por escrito de la otra parte mediante carta certificada y correo electrónico con respecto a cualquier otro incumplimiento de sus obligaciones bajo este acuerdo, entonces, en dichos casos la parte que no se encuentra en incumplimiento podrá proceder a perseguir cualquier remedio disponible en ley en contra de la parte que se encuentra en incumplimiento incluyendo, pero sin limitarse a, la terminación de este acuerdo. Si el incumplimiento que no puede curarse con el pago de dinero no puede ser realmente subsanado dentro de un término de 30 días, este Acuerdo no podrá ser terminado si la parte que se encuentra en incumplimiento comienza a realizar cualquier acción dirigida a subsanar el incumplimiento dentro de dicho término de 30 días y procede con toda diligencia a completamente subsanar dicho incumplimiento.
22. Las partes acuerdan que si en algún momento este Acuerdo es terminado conforme a los acuerdos aquí descritos, el Arrendatario será responsable de remover, dentro del término de sesenta (60) días, el "Billboard" de la superficie de la Propiedad Arrendada, y el Arrendatario deberá, dentro de dicho término reparar cualquier daño al espacio arrendado y a la Propiedad que resulte de dicha remoción y deberá dejar el área en las mismas condiciones que la encontró, salvo que el Arrendador exprese lo contrario.
23. NOTIFICACIONES – las partes acuerdan que todas las notificaciones conforme a este Acuerdo se harán por escrito mediante cualquier medio que incluya acuse de recibo (i.e. correo certificado) y mediante correo electrónico a las direcciones que se indican al final de este

B-Billboard BG, LLC

Acuerdo. De haber algún cambio en las direcciones aquí incluidas, será responsabilidad de la parte que cambia su dirección de notificársela a la otra. De no hacerlo, se entenderá debidamente notificada con el envío a la última dirección que haya notificado.

24. Este Contrato de Alquiler contiene todos los términos y condiciones acordados por el Arrendador y el Arrendatario con respecto al alquiler de la Propiedad Arrendada para los propósitos aquí descritos y sustituye cualquier acuerdo ó contrato anterior entre las partes al respecto. Cualquier enmienda ó modificación a este Contrato de Alquiler deberá ser por escrito y firmada por ambas partes.
25. Todas las cláusulas anteriores son esenciales e indispensables y de incumplirse con alguna de ellas será motivo para que cualesquiera de las partes rescindan del contrato y presenten cuanta acción en derecho entienda procedente.



Moisés Landrau Carrión
Noris A. Villaveitía Traverso

FECHA: 13 Septiembre 2018

D: Urbanización Villa Nevarez
Calle 14 #1061
Río Piedras, PR 00926
T: (787) 457-2047
E: moiseslandrau@gmail.com



Sr. Hector Horta
B Billboard BG, LLC

D: 35 Calle Juan C. Borbón
Suite 67-445
Guaynabo, PR 00969
T: (787) 593-0960
E: hector.horta@bmediagroup.com