

ACUERDO DE DISPOSICIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO

DE REURBANIZACIÓN DE PASEO NUEVO

ENTRE LA CIUDAD DE
SANTA BÁRBARA, CALIFORNIA
Y
PNSB REAL ESTATE, LLC

701 State Street Santa

Bárbara, California

Índice

	Página
ARTÍCULO 1. <u>OBJETO DEL CONTRATO/DEFINICIONES</u>	3
1.1. Objeto del Acuerdo.....	3
1.2. Definiciones	4
ARTÍCULO 2. <u>PARTES DEL ACUERDO</u>	10
2.1. Partes.....	10
2.2. Ausencia de terceros beneficiarios	10
2.3. Sin empresa conjunta.....	10
ARTÍCULO 3. <u>TRANSFERENCIA DE YARDI</u>	10
3.1. Transferencia de Yardi	10
3.2. Rescisión de REA; MUA; Rescisión de los acuerdos de estacionamiento	10
3.3. Entregas en la ciudad	11
3.4. Entregas de Yardi.....	11
3.5. Condiciones adicionales previas al cierre del fideicomiso.....	11
3.6. Condición de las parcelas de transferencia de Yardi	12
3.7. Detección de materiales peligrosos	14
3.8. Depósito en garantía.	14
3.9. Seguro de título	16
ARTÍCULO 4. <u>USO DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI</u>	17
4.1. Uso de la antigua parcela de Macy's.....	17
4.2. Uso de las parcelas en línea/lote 1	17
4.3. Cambio de uso	17
ARTÍCULO 5. <u>CONTRIBUCIONES DE YARDI A LOS BENEFICIOS PÚBLICOS</u>	18
5.1. Contribuciones de beneficio público	18
5.2. Plazos de las contribuciones de beneficio público	18
ARTÍCULO 6. <u>INCUMPLIMIENTO Y RECURSOS</u>	18
6.1. Aplicación de las medidas correctivas.....	18
6.2. Culpa de la ciudad	19
6.3. Culpa de Yardi.....	19
6.4. Supervivencia.....	20
6.5. Limitación de recursos: derechos y recursos acumulativos.....	20
6.6. La inacción no constituye una renuncia al incumplimiento	21
6.7. Sin honorarios de abogados	21
ARTÍCULO 7. <u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	21

7.1.	Declaraciones y garantías de Yardi.....	21
7.2.	Declaraciones y garantías de la ciudad	22
7.3.	Notificaciones, requerimientos y comunicaciones	23
7.4.	Exención de responsabilidad de los funcionarios, empleados y agentes	24
7.5.	Retraso forzado	24
7.6.	Indemnización.	24
7.7.	Ausencia de terceros beneficiarios.....	25
7.8.	Título de las partes y secciones.....	25
7.9.	Legislación aplicable	25
7.10.	Divisibilidad	25
7.11.	Vinculante para los sucesores; los pactos se transmiten con la propiedad; vigencia del acuerdo	25
7.12.	Las partes no son socios en una empresa conjunta	26
7.13.	Acuerdo completo entre las partes	26
7.14.	Aprobación municipal	26
7.15.	Incorporación de anexos	26
7.16.	Contexto y construcción.	26
7.17.	Eficacia del acuerdo	26
7.18.	Contrapartes.....	26
7.19.	Modificaciones.	27
7.20.	Facultades policiales	27
7.21.	Ausencia de obligación frente a terceros	27
7.22.	Agentes.....	27
7.23.	Criterios de aprobación	27

ACUERDO DE DISPOSICIÓN Y DESARROLLO

El presente Acuerdo de Disposición y Desarrollo tiene fecha de hoy, _____ de 2026, a efectos de identificación, y se celebra entre PNSB REAL ESTATE, LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de California («Yardi») y sus sucesores y cesionarios, y LA CIUDAD DE SANTA BARBARA, CALIFORNIA, corporación municipal («Ciudad»).

ANTECEDENTES Y OBJETIVO

A. La Ciudad es la propietaria en pleno dominio de múltiples parcelas de bienes inmuebles asociados con el Centro Comercial Paseo Nuevo de conformidad con la Escritura de Concesión N.º 61-456 registrada el 19 de febrero de 2017, como Instrumento N.º 2016-0007814 en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara (en conjunto, la «**Propiedad de Paseo Nuevo**») y representadas de manera general en el Anexo A adjunto al presente.

B. La Propiedad de Paseo Nuevo está gravada por numerosos «**Acuerdos de Paseo Nuevo**», tal como se define dicho término en los *Documentos de Cesión y Asunción de Paseo Nuevo*, inscritos en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara como Instrumento N.º 2018-0031878, incluidos los arrendamientos de terreno descritos en los Considerandos C y D y el Acuerdo de Construcción, Operación y Servidumbre Recíproca de fecha 24 de febrero de 1989 celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Paseo Propco, LLC («Propco») (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP Santa Barbara Sub, LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware («DSP») (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington), en la medida en que el mismo pueda ser enmendado, complementado, reemplazado, reformulado y/o modificado de otro modo de vez en cuando (el «REA»). Según lo establecido en los Acuerdos de Paseo Nuevo, el derecho de propiedad de la Ciudad sobre la Propiedad de Paseo Nuevo tiene un valor monetario limitado para la Ciudad.

C. Propco es el actual arrendatario de terrenos de determinadas partes de la propiedad Paseo Nuevo, a saber: (1) el «Contrato de arrendamiento de terrenos Inline/Lote 1» (definido más adelante), que incluye las parcelas 2 y 12 del mapa catastral n.º 20.504, de acuerdo con el mapa del mismo registrado el 24 de febrero de 1989, archivado en el Libro 42 de Mapas Catastrales, en las páginas 86 a 98, ambas inclusive, de los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara, California («**Mapa Catastral N.º 20.504**»), al que se hace referencia en el presente Contrato como la «**Parcela Comercial Inline**»; (2) la Tercera Enmienda al Contrato de Arrendamiento de Terreno de Inline / Lote 1, que incluye las parcelas 4, 5, 6, 13 y 14 del Mapa Catastral n.º 20.504, a las que se hace referencia en el presente Acuerdo como la «**Parcela del Lote 1**»; y (3) el «Contrato de arrendamiento de terreno de Macy's» (definido a continuación), que incluye las parcelas 3, 9, 10 y 11 del Mapa de parcelas n.º 20.504, a las que se hace referencia en el presente Acuerdo como la «**antigua parcela de Macy's**». En conjunto, estos arrendamientos de terreno se denominan en el presente Acuerdo «**Arrendamientos de terreno del promotor de Paseo**» y las parcelas afectadas, «**Parcelas de transferencia de Yardi**».

D. DSP es el actual arrendatario de una parte de la Propiedad Paseo Nuevo de conformidad con cierto Contrato de Arrendamiento (el «**Contrato de Arrendamiento de Terreno de Nordstrom**»), celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington), que rige las Parcelas 1, 7 y 8 del Mapa de Parcelas n.º 20.504, a las que se hace referencia en el presente Acuerdo como la «**Antigua Parcela de Nordstrom**».

E. El 5 de marzo de 2024, el Concejo Municipal aprobó la Resolución N.º 24-016, *Una Resolución del Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Bárbara que declara que las parcelas designadas de propiedad municipal son terrenos excedentes exentos de conformidad con el subpárrafo (J) del párrafo (1) de la subdivisión (F) de la sección 54221 del Código de Gobierno de California – Paseo Nuevo*, en relación con la Propiedad de Paseo Nuevo. Mediante carta de fecha 18 de marzo de 2024, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California notificó a la ciudad que la Propiedad de Paseo Nuevo cumple los requisitos para ser considerada «terreno excedente exento» en virtud de la sección 54221 del Código de Gobierno, subdivisión (f)(1)(j), debido a las restricciones existentes en virtud de los derechos contractuales.

F. La Propiedad de Paseo Nuevo se ha desarrollado con un centro comercial regional al aire libre comúnmente conocido como el Centro Comercial Paseo Nuevo. Sin embargo, debido a cambios en las circunstancias económicas, incluido el cierre de dos inquilinos principales, el Centro Comercial Paseo Nuevo ya no proporciona los beneficios financieros o comunitarios previstos originalmente por la Ciudad o los arrendatarios en virtud de los Contratos de Arrendamiento de Terreno de Paseo Developer o del Contrato de Arrendamiento de Terreno de Nordstrom. Por lo tanto, la Ciudad, Propco, DSP y Yardi desean transformar el Centro Comercial Paseo Nuevo en un desarrollo de uso mixto que incluya un nuevo complejo de viviendas a cargo de DSP en la Parcela del Antiguo Nordstrom y la reutilización del antiguo edificio de Macy's como oficinas corporativas de Yardi en el centro de Santa Bárbara, en la Parcela del Antiguo Macy's, junto con la continuación de ciertos usos comerciales, de estacionamiento y de otro tipo, en consonancia con el plan general y la zonificación de la Ciudad. La realización de esta transformación requiere que el dominio absoluto de la Ciudad sobre las Parcelas de Transferencia de Yardi se transfiera en pleno dominio según lo contemplado en este Acuerdo, y que la Parcela de la Antigua Nordstrom sea transferida en pleno dominio por la Ciudad a DSP en virtud de un acuerdo de enajenación y desarrollo (DDA) separado, pero relacionado, entre la Ciudad y DSP, celebrado en la fecha del presente o en torno a ella («**DDA de DSP**»). Además, la realización de la transformación requiere la rescisión de los Contratos de Arrendamiento de Terreno del Promotor del Paseo, el Contrato de Arrendamiento de Terreno de Nordstrom, el REA y los Acuerdos de Estacionamiento (definidos a continuación), y la firma de un nuevo MUA (definido a continuación) y de nuevos acuerdos de estacionamiento para los Lotes Municipales 2 y 10 (en conjunto, los «**Acuerdos Relacionados**»).

G. Yardi ha celebrado un determinado Contrato de Compraventa entre Yardi, como comprador, y Propco, como vendedor, en el que Yardi se compromete a adquirir todos los derechos, títulos e intereses de Propco sobre la Parcela de la Antigua Macy's, la Parcela Comercial en Línea y la Parcela del Lote 1, y Propco se compromete además a formalizar todos los documentos necesarios para rescindir los Contratos de Arrendamiento de Terreno del Promotor de Paseo y cualquier otro acuerdo necesario para permitir que la Ciudad transmita a Yardi la titularidad plena de dichas parcelas, al cierre del fideicomiso (tal como se define en el presente).

H. Para llevar a cabo la reurbanización deseada de la Propiedad de Paseo Nuevo, la Ciudad formalizará la rescisión de los Acuerdos Relacionados y transferirá su dominio absoluto sobre las Parcelas de Transferencia de Yardi a Yardi, según lo dispuesto en el presente Acuerdo. Además, la Ciudad proporcionará 250 permisos de estacionamiento para las necesidades de Yardi en los Estacionamientos Municipales n.º 2 y n.º 10, de conformidad con un acuerdo entre la Ciudad y Yardi.

I. El presente Acuerdo incluye los siguientes anexos y documentos adjuntos al mismo o incorporados al mismo por referencia.

1. Anexo A – Propiedad de Paseo Nuevo

5. Anexo B – Escritura de concesión
6. Anexo C – Acuerdo de rescisión del arrendamiento del terreno de Macy’s
7. Anexo D – Acuerdo de rescisión del contrato de arrendamiento del terreno de Inline/Lote 1
8. Anexo E – Acuerdo de rescisión de REA
9. Anexo F – Acuerdo de uso mutuo
10. Anexo G – Rescisión de los acuerdos de estacionamiento
11. Anexo H – Acuerdo de estacionamiento de Yardi

ARTÍCULO 1. OBJETO DEL ACUERDO / DEFINICIONES .

1.1. Objeto del acuerdo.

1.1.1. El propósito de este Acuerdo es llevar a cabo la remodelación del Centro Comercial Paseo Nuevo mediante: (1) la rescisión de los Contratos de Arrendamiento de Terrenos del Promotor de Paseo; (2) la transferencia de la titularidad de las Parcelas de Transferencia de Yardi a Yardi mediante la Escritura de Cesión; y (3) la firma de los Acuerdos Relacionados, todos ellos con vigencia simultánea al Cierre del Fideicomiso. En conjunto, estas acciones se denominan la «**Transacción Yardi Paseo**». El cierre de la transacción contemplada en el Contrato de Compra (definido en el presente), la Transacción Yardi Paseo y la Transferencia Yardi (definida en el presente) tendrá lugar al cierre del fideicomiso, sujeto a los términos y condiciones del presente Acuerdo. Además, se pretende que la Transacción DSP (definida en el presente documento) y la Transacción Yardi Paseo se cierren simultáneamente, y todas las partes de ambas transacciones han acordado cooperar de buena fe para lograr el cierre simultáneo; sin embargo, las Partes podrán renunciar a dicha condición.

1.1.2. Como se indica en el Considerando F, la Ciudad y Yardi desean permitir el cambio del uso actual de la Parcela de la Antigua Macy’s de uso comercial a uso de oficinas (definido a continuación) de conformidad con el Plan General de la Ciudad y las ordenanzas de zonificación aplicables. Cualquier desarrollo futuro y cambio de uso en cualquiera o todas las Parcelas de Transferencia de Yardi estará sujeto a un trámite por separado por parte de la Ciudad, el cual estará sujeto a los procedimientos estándar de la Ciudad y a los mismos requisitos que cualquier proyecto no sujeto al presente Acuerdo.

1.1.3. El presente Acuerdo establece los términos y condiciones de la Transacción Yardi Paseo, tal y como se describe con más detalle en el mismo, y con sujeción a ciertas condiciones previas establecidas en el presente.

1.1.4. El presente Acuerdo se celebra con el fin de llevar a cabo la reurbanización parcial de la Propiedad de Paseo Nuevo. La Transacción Yardi Paseo prevista en el presente Acuerdo redunda en el

mejor interés de la Ciudad y de la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes, y está en consonancia con los fines públicos y las disposiciones de las leyes estatales y locales aplicables. La Ciudad desea facilitar la transformación de la Propiedad Paseo Nuevo de conformidad con este Acuerdo para estimular el desarrollo económico dentro de la Ciudad.

1.2. Definiciones.

Además de las palabras y frases definidas por cláusulas entre paréntesis en las diversas secciones del presente Acuerdo, las siguientes palabras y frases tienen las definiciones establecidas en esta Sección 1.2.

1.2.1. Acuerdo.

«Acuerdo» significa el presente Acuerdo de Disposición y Desarrollo.

1.2.2. Ciudad.

«Ciudad» se refiere a la ciudad de Santa Bárbara, California, una corporación municipal y una ciudad autónoma, que opera a través de su órgano de gobierno, el Concejo Municipal, y sus diversos departamentos.

1.2.3. Administrador municipal.

«Administrador de la ciudad» se refiere a la persona que ocupa el cargo de Administrador de la ciudad y a cualquier funcionario o empleado de la ciudad que ejerza la autoridad expresamente delegada por el Administrador de la ciudad para implementar las disposiciones de este Acuerdo.

1.2.4. Consejo Municipal.

«Consejo Municipal» se refiere al órgano de gobierno de la Ciudad.

1.2.5. Retrasos de la Ciudad.

«Retrasos de la ciudad» significa (i) el incumplimiento injustificado por parte de la ciudad de tomar una medida que se le exige dentro del plazo especificado para dicha medida en el presente Acuerdo, o (ii) el retraso en el cumplimiento por parte de Yardi causado por cualquier acción de la ciudad que impida el cumplimiento por parte de Yardi. Los retrasos de la ciudad no incluyen los retrasos ordinarios derivados de la tramitación o revisión de permisos o aprobaciones reglamentarias.

1.2.6. Incumplimiento por parte de la Ciudad.

«Incumplimiento por parte de la Ciudad» se refiere a los eventos establecidos en la Sección 6.2.1.

1.2.7. Cierre del fideicomiso.

«Cierre del fideicomiso» significa el cierre de la Transacción de Yardi Paseo tal como se contempla en el presente Acuerdo. El cierre del fideicomiso para la Transacción de Yardi Paseo se realizará simultáneamente con el cierre del fideicomiso para la Transacción de DSP.

1.2.8. Transacción DSP.

«Transacción DSP» se refiere a la transacción entre la Ciudad y DSP tal como se describe en el DDA de DSP, incluida la firma de los Acuerdos Relacionados.

1.2.9. Fecha de entrada en vigor.

«Fecha de entrada en vigor» significa la fecha en la que el presente Acuerdo, tal y como ha sido firmado y entregado por Yardi, sea firmado por la Ciudad tras la aprobación definitiva por parte del Concejo Municipal de Santa Bárbara. En ningún caso la Fecha de entrada en vigor será anterior a la fecha de entrada en vigor de la ordenanza adoptada por el Concejo Municipal que apruebe y autorice la firma del presente Acuerdo.

1.2.10. Gravamen.

«Gravamen» significa e incluye cualquier hipoteca, escritura fiduciaria, gravamen, derecho de retención u otra forma de financiación inmobiliaria.

1.2.11. Agente de custodia.

«Agente de custodia» se refiere a First American Title Insurance Company, a la atención de Julie Ramírez y Amy Kim.

1.2.12. Caso de fuerza mayor.

«Evento de fuerza mayor» se refiere a casos de fuerza mayor (como terremotos, tormentas de fuego, inundaciones, etc.), condiciones climáticas extremas (como terremotos, tornados, inundaciones, ventiscas, huracanes, etc.), incendios, explosiones y otros accidentes; actos de enemigos públicos, guerra, insurrección, disturbios, accidentes inevitables, bloqueos, embargos, interrupciones en el transporte o las líneas de suministro, huelgas, cierres patronales u otros disturbios laborales o industriales; sabotaje; terrorismo; disturbios civiles u otras perturbaciones civiles; escasez de servicios públicos o materiales, o imposibilidad de obtenerlos; órdenes de suspensión de obras; expropiaciones, restricciones o cambios en la legislación impuestos por cualquier autoridad gubernamental después de la fecha del presente documento; orden futura de cualquier gobierno, tribunal u organismo regulador que reclame jurisdicción; la imposibilidad de obtener materiales, suministros o mano de obra a través de fuentes habituales debido a la escasez o a una regulación o orden de prioridad o similar de cualquier gobierno u organismo regulador; pandemia, epidemia u otra emergencia real o inminente, incluyendo cualquier cierre, restricción de cuarentena o retraso impuesto u ordenado por el gobierno; perturbación financiera global; aranceles, y cualquier otro evento que esté fuera del control razonable de Yardi, ya sea similar o no a los eventos antes mencionados, en cada caso que impida, obstaculice o retrase la capacidad de Yardi para cumplir con sus obligaciones en virtud del presente (excepto la falta de fondos de Yardi).

1.2.13. Restricciones gubernamentales.

«Restricciones gubernamentales» significa e incluye todas y cada una de las leyes, estatutos, ordenanzas, códigos, normas, reglamentos, mandamientos judiciales, medidas cautelares, órdenes, decretos, resoluciones, condiciones de aprobación o autorización, actualmente en vigor o que puedan entrar en vigor en el futuro, de una entidad gubernamental, agencia o subdivisión política que tenga jurisdicción sobre las Parcelas de Transferencia de Yardi.

1.2.14. Escritura de concesión.

«Escritura de concesión» significa aquel instrumento que transfiere el título de dominio absoluto de las Parcelas de Transferencia de Yardi de la Ciudad a Yardi, sustancialmente en la forma adjunta al presente como Anexo B.

1.2.15. Materiales peligrosos.

«Materiales peligrosos» significa: (i) cualquier producto químico, compuesto, material, mezcla o sustancia que esté o pueda estar definida o incluida en el futuro, o clasificada de otro modo de conformidad con cualquier Ley de Materiales Peligrosos, como «sustancia peligrosa», «residuo peligroso», «residuo extremadamente peligroso», «residuo altamente peligroso», «residuo radiactivo», «residuo infeccioso», «residuo biopeligroso», «sustancia tóxica», «contaminante», «contaminante tóxico», «contaminante», así como cualquier formulación no mencionada en el presente documento destinada a definir, enumerar o clasificar sustancias en virtud de propiedades nocivas tales como inflamabilidad, corrosividad, reactividad, carcinogenicidad, toxicidad, toxicidad reproductiva, toxicidad «EP» o toxicidad «TCLP»; (ii) petróleo, gas natural, líquidos de gas natural, gas natural licuado, gas sintético utilizable como combustible (o mezclas de gas natural y dicho gas sintético) y cenizas producidas por una instalación de recuperación de recursos que utilice un flujo de residuos sólidos municipales, así como fluidos de perforación, aguas de producción y otros residuos asociados con la exploración, el desarrollo o la producción de petróleo crudo, gas natural o recursos geotérmicos; (iii) «sustancia peligrosa», tal como se define en la Sección 25281 del Código de Salud y Seguridad de California; (iv) «residuo», tal como se define en la Sección 13050(d) del Código de Aguas de California; (v) amianto en cualquier forma; (vi) aislamiento de espuma de urea-formaldehído; (vii) transformadores u otros equipos que contengan líquido dieléctrico con niveles de bifenilos policlorados (PCB) superiores a 50 partes por millón; (viii) radón; y (ix) cualquier otro producto químico, material o sustancia que, debido a su cantidad, concentración o características físicas o químicas, cuya exposición esté ahora o en el futuro limitada o regulada por razones de salud y seguridad por cualquier autoridad gubernamental, o que represente o se determine posteriormente que representa un peligro significativo, presente o potencial, para la salud y la seguridad humanas o para el medio ambiente si se libera en el lugar de trabajo o en el medio ambiente. El término «materiales peligrosos» no incluirá: materiales de construcción, materiales de jardinería, productos de uso doméstico, productos de oficina o productos de limpieza que se utilicen habitualmente en la construcción, el mantenimiento, la rehabilitación o la gestión de propiedades residenciales, o que se utilicen o vendan comúnmente en ferreterías, tiendas de mejoras para el hogar o clínicas médicas, y que se utilicen y almacenen de conformidad con todas las leyes aplicables sobre materiales peligrosos.

1.2.16. Leyes sobre materiales peligrosos.

Por «leyes sobre materiales peligrosos» se entiende todas las leyes, ordenanzas, reglamentos, permisos, documentos de orientación, políticas, decretos, órdenes y cualquier otro requisito, ya sea legal, reglamentario o contractual, de las autoridades gubernamentales, tanto actuales como futuros, a nivel federal, estatal y local, relacionados con la salud, la seguridad, el medio ambiente o el uso, manejo, eliminación o transporte de cualquier material peligroso

(incluidas, entre otras, la Ley de Respuesta Ambiental Integral, Compensación y Responsabilidad de 1980, la Ley de Conservación y Recuperación de Recursos, la Ley de Agua Limpia, la Ley de Aire Limpio y las disposiciones aplicables del Código de Salud y Seguridad de California y del Código de Agua de California, según cada una de dichas leyes pueda ser modificada ocasionalmente, y las normas, reglamentos y documentos de orientación promulgados de conformidad con cualquiera de dichas leyes).

1.2.17. Rescisión del contrato de arrendamiento de terreno de Inline /Lote 1.

«Rescisión del contrato de arrendamiento del terreno de Inline/Lote 1» se refiere a un documento por el que se rescinde el contrato de arrendamiento del terreno de Inline/Lote 1, sustancialmente conforme al modelo adjunto en el Anexo D.

1.2.18. Contrato de arrendamiento del terreno de Inline /Lote 1.

«Contrato de arrendamiento del terreno de Inline /Lote 1» significa aquel contrato de arrendamiento del terreno con fecha del 24 de febrero de 1989, celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), en calidad de arrendadora, y Propco, como arrendatario (sucesor por cesión de Santa Barbara Associates como arrendatario original en virtud del mismo), tal y como ha sido, enmendado, complementado, sustituido, reformulado y/o modificado de cualquier otra forma de vez en cuando.

1.2.19. Contrato de arrendamiento de terreno de Macy's.

«Contrato de arrendamiento de terreno de Macy's» significa dicho contrato de arrendamiento, con fecha del 24 de febrero de 1989, celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), en calidad de arrendador, y Propco, como arrendatario (sucesor por cesión de Carter Hawley Hale Stores, Inc., como arrendatario original en virtud del mismo), tal y como ha sido enmendado, complementado, sustituido, reformulado y/o modificado de cualquier otra forma de vez en cuando.

1.2.20. Rescisión del contrato de arrendamiento de terreno de Macy's.

«Rescisión del contrato de arrendamiento de terreno de Macy's» significa un instrumento que rescinde el contrato de arrendamiento de terreno de Macy's sustancialmente en la forma adjunta en el Anexo C.

1.2.21. MUA

«MUA» significa el Acuerdo de Uso Mutuo celebrado entre Yardi y DSP, sustancialmente en la forma que se adjunta en el Anexo F.

1.2.22. Uso de oficinas.

«Uso de oficinas» se refiere a oficinas administrativas, financieras, comerciales, profesionales y públicas, así como a una combinación de usos complementarios según lo permita el Código Municipal de Santa Bárbara.

1.2.23. Mapa de parcelas n.º 20.504.

«Mapa catastral n.º 20.504» se refiere al mapa de subdivisión registrado el 24 de febrero de 1989, archivado en el Libro 42 de Mapas Catastrales, en las páginas 86 a 98, ambas inclusive, de los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara, California.

1.2.24. Parte/Partes.

«Partes» se refiere a la Ciudad y a Yardi, colectivamente, y «Parte» se refiere a la Ciudad o a Yardi.

1.2.25. Rescisión de los acuerdos de estacionamiento.

«Rescisión de los acuerdos de estacionamiento» significa que cierto Acuerdo de Rescisión de los Pactos, Condiciones y Restricciones de Estacionamiento de Paseo Nuevo, Lotes Municipales n.º 1, n.º 2 y n.º 10, celebrado entre la Ciudad, Propco y DSP, en la forma adjunta al presente como Anexo G, que rescinde (1) el Acuerdo de Convenios, Condiciones y Restricciones de Estacionamiento Público del Lote 1 de Paseo Nuevo, celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington), con fecha del 24 de febrero de 1989 y registrado como Instrumento n.º 89-012338 en los Registros Oficiales; (2) el Acuerdo de Convenios, Condiciones y Restricciones del Estacionamiento Público del Lote 2 de Paseo Nuevo, celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington), con fecha del 24 de febrero de 1989 y registrado como Instrumento n.º 89-012339 en los Registros Oficiales; (3) el Acuerdo de Convenios, Condiciones y Restricciones del Estacionamiento Público del Lote 10 de Paseo Nuevo, celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington), con fecha del 24 de febrero de 1989 y registrado como Instrumento n.º 89-012340 en los Registros Oficiales, y (4) la Enmienda a los Convenios de Estacionamiento y al Acuerdo de Estacionamiento entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington), con fecha del 24 de febrero de 1989 y registrada como Instrumento n.º 89-012341 en los Registros Oficiales (en conjunto, los «Acuerdos de Estacionamiento»).

1.2.26. Contratos de arrendamiento de terrenos del promotor de Paseo.

«Contratos de arrendamiento de terrenos del promotor de Paseo» significa, en conjunto, el Contrato de arrendamiento de terrenos de Macy's y el Contrato de arrendamiento de terrenos de Inline/Lote 1, según sean enmendados, complementados, sustituidos, reformulados y/o modificados de cualquier otra forma de vez en cuando.

1.2.27. Contrato de compraventa.

«Contrato de compra» se refiere a cierto contrato de compraventa con fecha del ____ de 2026 celebrado entre Propco y Yardi.

1.2.28. Rescisión del REA.

«Rescisión de la REA» se refiere a un instrumento que rescinde la REA sustancialmente en la forma adjunta al presente como Anexo E.

1.2.29. Persona.

«Persona» se refiere a un individuo, corporación, sociedad, sociedad de responsabilidad limitada, empresa conjunta, asociación, firma, sociedad anónima, fideicomiso, asociación no constituida, organismo público u otra entidad.

1.2.30. Código Municipal de Santa Bárbara o SBMC.

«Código Municipal de Santa Bárbara» o «SBMC» significa el Código Municipal de Santa Bárbara vigente a la fecha del presente Acuerdo y que pueda ser enmendado de vez en cuando posteriormente.

1.2.31. Vigencia del Acuerdo.

«Vigencia del Acuerdo» significa el período comprendido desde la Fecha de Entrada en Vigor hasta el Cierre del Fideicomiso, a menos que este Acuerdo se rescinda antes de conformidad con el mismo, siempre y cuando, sin embargo, las disposiciones de la Sección 6.4 sobrevivan a cualquier rescisión o vencimiento de la Vigencia del Acuerdo por un período de doce (12) meses.

1.2.32. Compañía de títulos.

«Compañía de títulos» se refiere a First American Title Insurance Company, a la atención de Miriam Franco, o cualquier otra compañía nacional de seguros de títulos seleccionada por Yardi.

1.2.33. Yardi.

«Yardi» se refiere a PNSB Real Estate, LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de California.

1.2.34. Caso de incumplimiento de Yardi.

«Incumplimiento de Yardi» se refiere a los eventos establecidos en la Sección 6.3.1.

1.2.35. Transferencia a Yardi.

«Yardi Conveyance» significa la transferencia del título de propiedad de las Parcelas de Transferencia de Yardi de la Ciudad a Yardi al cierre del fideicomiso.

1.2.36. Parcelas de transferencia de Yardi.

«Parcelas de transferencia de Yardi» se refiere a la Parcela Comercial en Línea, la Antigua Parcela de Macy's y la Parcela Lote 1.

1.2.37. Acuerdo de estacionamiento de Yardi

«Acuerdo de estacionamiento de Yardi» se refiere al acuerdo de estacionamiento celebrado entre la Ciudad y Yardi, sustancialmente en la forma adjunta en el Anexo H.

ARTÍCULO 2. PARTES DEL ACUERDO .

2.1. Partes.

A partir de la Fecha de Entrada en Vigor, la Ciudad y Yardi son las únicas Partes de este Acuerdo.

2.2. Ausencia de terceros beneficiarios.

No hay terceros beneficiarios de este Acuerdo, ya sea de manera expresa o implícita.

2.3. Ausencia de empresa conjunta.

La Ciudad y Yardi no son ni se considerarán socios, copartícipes, empresas conjuntas ni estarán relacionados entre sí de ninguna otra manera, ni la Ciudad ni Yardi tendrán relación fiduciaria o de agencia con la otra parte.

ARTÍCULO 3. TRANSFERENCIA DE YARDI.

3.1. Transferencia de Yardi.

Al cierre del fideicomiso, las Partes formalizarán y entregarán al Agente de Fideicomiso (definido a continuación) y harán certificar ante notario, según corresponda, cada uno de los siguientes documentos para su inscripción en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara, California («Registros Oficiales»): (i) la Rescisión del Arrendamiento de Terreno de Macy's; (ii) la Rescisión del Arrendamiento de Terreno de Inline/Lote 1; y (iii) la Escritura de Concesión.

3.2. Rescisión de REA; MUA; Rescisión de los acuerdos de estacionamiento.

Al cierre del fideicomiso, además de los elementos establecidos en la Sección 3.1, las Partes deberán formalizar y hacer certificar ante notario, según corresponda, y entregar al Agente de Fideicomiso, para su inscripción en los Registros Oficiales: (i) la Rescisión de la REA; (ii) el MUA; (iii) la Rescisión de los Acuerdos de Estacionamiento; y (iv) el Acuerdo de Estacionamiento de Yardi. Las Partes reconocen que el cierre del fideicomiso está supeditado al cierre simultáneo del fideicomiso de las transacciones contempladas en el DSP DDA.

3.3. Entregas de la Ciudad.

Antes del cierre del fideicomiso, la Ciudad depositará ante el Agente de Fideicomiso cada uno de los documentos aplicables especificados en las Secciones 3.1 y 3.2, debidamente firmados y reconocidos por la Ciudad y, cuando corresponda, por DSP, y de otra forma en formato registrable.

3.4. Entregas de Yardi.

Antes del cierre del fideicomiso, Yardi depositará ante el agente de fideicomiso cada uno de los documentos aplicables especificados en las secciones 3.1 y 3.2, debidamente firmados y reconocidos por Yardi y, en caso contrario, en forma registrable.

3.5. Condiciones suspensivas adicionales para el cierre del fideicomiso.

Lo siguiente también constituirá condiciones para el cierre del fideicomiso, las cuales deberán cumplirse antes de la fecha prevista para el cierre del fideicomiso o, de lo contrario, ser objeto de una renuncia por parte de las Partes:

(a) Yardi y la Ciudad deberán haber firmado y entregado instrucciones de depósito en garantía irrevocables y mutuamente acordadas que autoricen al Agente de depósito en garantía a registrar y, posteriormente, entregar a la Ciudad los documentos de cierre especificados en las Secciones 3.1 y 3.2;

(b) A la fecha del cierre del fideicomiso, no existan incumplimientos sustanciales (tras la notificación y una oportunidad razonable para subsanarlos) por parte de Yardi en virtud del presente Acuerdo, a menos que la Ciudad renuncie a ello;

(c) A la fecha del cierre del fideicomiso, no existan incumplimientos (tras la notificación y una oportunidad razonable para subsanarlos) por parte de la Ciudad en virtud del presente Acuerdo, a menos que Yardi renuncie a ello;

(d) A la fecha de cierre del fideicomiso, DSP deberá haber firmado y entregado al Agente de Fideicomiso (i) la Rescisión del REA; (ii) el MUA; y (iii) la Rescisión de los Contratos de Estacionamiento.

(e) A la fecha de cierre del fideicomiso, Propco deberá haber firmado y entregado al agente de fideicomiso (i) la rescisión del contrato de arrendamiento de terreno de Macy's; (ii) la rescisión del contrato de arrendamiento de terreno de Inline/Lote 1; (iii) la rescisión del REA; y (iv) la rescisión de los acuerdos de estacionamiento.

(f) La Ciudad deberá haber entregado al Agente de Fideicomiso una declaración firmada por el Administrador de la Ciudad en la que se indique que Yardi ha realizado la Contribución Inicial de Yardi requerida por la Sección 5.1 (a) del presente Acuerdo.

Si, a pesar de los esfuerzos de buena fe de las Partes, cualquiera de las condiciones establecidas en la Sección 3.5(d) o en la Sección 3.5(e) anterior (o cualquier punto enumerado en ellas) no se cumpla en o antes de la Fecha de Cierre Máxima, entonces tanto la Ciudad como Yardi tendrán derecho a rescindir este Acuerdo mediante notificación por escrito a la otra parte, y todos los derechos y obligaciones de las Partes en virtud del presente Acuerdo se extinguirán, salvo aquellas disposiciones que expresamente sobrevivan a la rescisión.

Siempre que se hayan cumplido las condiciones suspensivas establecidas en este Artículo 3 o que las Partes hayan renunciado a ellas, de conformidad con los términos, pactos y condiciones establecidos en el presente Acuerdo, City se compromete a transferir a Yardi, y Yardi se compromete a aceptar de City, el derecho de propiedad de City sobre las Parcelas de Transferencia de Yardi de conformidad con el presente Acuerdo y la Escritura de Concesión. El cierre del fideicomiso para la Transacción de Paseo se realizará simultáneamente con el cierre del fideicomiso para la Transacción de DSP; sin embargo, las Partes podrán renunciar a dicha condición.

3.6. Condición de las Parcelas de Transferencia de Yardi.

(a) Diligencia debida. Yardi reconoce que ha realizado todos los estudios e investigaciones de las Parcelas de Transferencia de Yardi que ha considerado necesarios para asegurarse del estado físico de las Parcelas de Transferencia de Yardi y de la idoneidad de estas para los usos contemplados en el presente Acuerdo.

(b) Transferencia «tal cual».

(i) YARDI RECONOCE Y ACEPTA ESPECÍFICAMENTE QUE LA CIUDAD LE CEDE A YARDI, Y QUE YARDI ADQUIERE DE LA CIUDAD, LAS PARCELAS OBJETO DE LA TRANSFERENCIA DE YARDI «TAL CUAL, CON TODOS SUS DEFECTOS» Y QUE YARDI NO SE BASA EN NINGUNA DECLARACIÓN O GARANTÍA DE NINGÚN TIPO, YA SEA EXPRESA (EXCEPTO LO ESTABLECIDO EXPRESAMENTE EN EL PRESENTE ACUERDO) O IMPLÍCITA, DE PARTE DE LA CIUDAD EN RELACIÓN CON CUALQUIER ASUNTO RELATIVO A LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI, INCLUYENDO, ENTRE OTROS: (A) LA CALIDAD, NATURALEZA, IDONEIDAD Y CONDICIÓN FÍSICA DE LA PARCELA COMERCIAL EN LÍNEA (INCLUYENDO, ENTRE OTROS, LA TOPOGRAFÍA, EL CLIMA, EL AIRE, LOS DERECHOS DE AGUA, EL AGUA, EL GAS, ELECTRICIDAD, SERVICIOS PÚBLICOS, NIVELACIÓN, DRENAJE, ALCANTARILLADO, ACCESO A VÍAS PÚBLICAS Y CONDICIONES RELACIONADAS); (B) LA CALIDAD, NATURALEZA, ADECUACIÓN Y CONDICIÓN FÍSICA DE LOS SUELOS, LA GEOLOGÍA Y LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS, (C) LA EXISTENCIA, CALIDAD, NATURALEZA, ADECUACIÓN Y CONDICIÓN FÍSICA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUE ABASTECEN A LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI, (D) EL POTENCIAL DE DESARROLLO DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI Y EL USO, HABITABILIDAD, COMERCIALIZABILIDAD O IDONEIDAD, ADECUACIÓN, VALOR O ADECUACIÓN DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI PARA CUALQUIER FIN PARTICULAR, (E) LA ZONIFICACIÓN U OTRA SITUACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN PRIVADA O GUBERNAMENTAL SOBRE EL USO DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI, (F) EL CUMPLIMIENTO DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI O SU FUNCIONAMIENTO CON CUALQUIER CÓDIGO, LEY, REGLAMENTO, ESTATUTO, ORDENANZA, CONVENIO, CONDICIÓN Y RESTRICCIÓN APLICABLES DE CUALQUIER ENTIDAD GUBERNAMENTAL O CUASI-GUBERNAMENTAL O DE CUALQUIER OTRA PERSONA O ENTIDAD, Y (G) LA PRESENCIA O AUSENCIA DE MATERIALES PELIGROSOS EN, BAJO O ALREDEDOR DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI O QUE EMANEN DE LA PROPIEDAD ADYACENTE O VECINA. YARDI AFIRMA QUE NO SE HA BASADO EN LA PERICIA O EL CRITERIO DE LA CIUDAD NI DE NINGUNO DE SUS RESPECTIVOS AGENTES, EMPLEADOS, CONSULTORES O CONTRATISTAS PARA SELECCIONAR O SUMINISTRAR LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI PARA CUALQUIER FIN PARTICULAR, Y QUE LA CIUDAD NO OFRECE NINGUNA GARANTÍA DE QUE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI SEAN APTAS PARA CUALQUIER FIN PARTICULAR. YARDI RECONOCE QUE UTILIZARÁ SU

CRITERIO INDEPENDIENTE Y TOMARÁ SUS PROPIAS DECISIONES EN CUANTO AL ALCANCE Y LA AMPLITUD DE LA INVESTIGACIÓN DE DILIGENCIA DEBIDA QUE REALICÉ EN RELACIÓN CON LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI, Y SE BASARÁ EN SU PROPIA INVESTIGACIÓN DE LAS CONDICIONES FÍSICAS, AMBIENTALES, ECONÓMICAS Y LEGALES DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI (INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, SI LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI SE ENCUENTRAN EN CUALQUIER ÁREA DESIGNADA COMO ZONA DE RIESGO ESPECIAL DE INUNDACIÓN, ZONA DE INUNDACIÓN POR ROTURA DE PRESAS, ZONA DE FALLA SÍSMICA, ZONA DE RIESGO SÍSMICO, ZONA DE ALTA GRAVEDAD DE INCENDIOS O ZONA DE INCENDIOS FORESTALES, POR CUALQUIER ENTIDAD FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL). YARDI ASUME Y SE HACE CARGO DE TODOS LOS RIESGOS ASOCIADOS CON CUALQUIER ASUNTO RELACIONADO CON LA UBICACIÓN DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI EN CUALQUIER ÁREA DESIGNADA COMO ÁREA DE RIESGO ESPECIAL DE INUNDACIÓN, ÁREA DE INUNDACIÓN POR ROTURA DE PRESAS, ZONA DE FALLA SÍSMICA, ZONA DE RIESGO SÍSMICO, ZONA DE ALTO RIESGO DE INCENDIOS O ZONA DE INCENDIOS FORESTALES, POR CUALQUIER ENTIDAD FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL.

(ii) Exención de responsabilidad de Yardi hacia la Ciudad. Salvo lo establecido en las declaraciones y garantías de la Ciudad en el presente Acuerdo, en caso de incumplimiento por parte de la Ciudad de sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo, o de negligencia grave o conducta dolosa por parte de la Ciudad, Yardi, en nombre propio y de cualquier persona que reclame por, a través de o en virtud de ella, renuncia por la presente a su derecho a reclamar y exime total e irrevocablemente a la Ciudad y a los miembros de su Concejo Municipal, miembros de la junta, empleados, funcionarios, directores, representantes, abogados y agentes (las «Partes exoneradas») de cualquier reclamación, responsabilidad o obligación que Yardi pueda tener o adquiera en lo sucesivo contra cualquiera de las Partes exoneradas por cualquier reclamación, multa, sanción, honorarios, costos, pérdidas, responsabilidades, daños, gastos, demandas, acciones o causas de acción que surjan de o estén relacionadas con el estado (incluidos cualquier defecto de construcción, error, omisión u otras condiciones, latentes o de otro tipo), la valoración, la comerciabilidad o la utilidad de las Parcelas de Transferencia de Yardi al momento del Cierre del Fideicomiso, o su idoneidad para cualquier propósito que sea.

(iii) Alcance de la exención. Salvo lo establecido en la Sección 3.6(b)(ii), la exención establecida en la Sección 3.6(b)(ii) del presente documento incluye reclamaciones (distintas de las reclamaciones por la presencia de Materiales Peligrosos en, debajo o alrededor de las Parcelas de Transferencia de Yardi antes del Cierre del Fideicomiso) de las que Yardi no tiene conocimiento actualmente o cuya existencia Yardi no sospecha en este momento y que, de ser conocidas por Yardi, afectarían de manera sustancial a su exención de las Partes Exoneradas. Yardi renuncia específicamente a la aplicación de cualquier ley o principio jurídico que disponga lo contrario. A este respecto y en la medida en que lo permita la ley, Yardi acepta, declara y garantiza que es consciente y reconoce que hechos actualmente desconocidos para Yardi pueden haber dado lugar o pueden dar lugar en el futuro a causas de acción, reclamaciones, multas, sanciones, tasas, demandas, deudas, controversias, daños, costos, pérdidas y gastos que son actualmente desconocidos, imprevistos e insospechados, y Yardi acuerda y declara además que las renunciaciones y exenciones aquí contenidas han sido negociadas y acordadas a la luz de esa comprensión y que, no obstante, Yardi tiene la intención de eximir, liberar y absolver a la Ciudad de cualquier causa de acción, reclamo, multa, sanción, tasa, demanda, deuda, controversia, daño, costo, pérdida y gasto desconocidos. En consecuencia, Yardi, en nombre propio y en el de cualquier persona que reclame por, a través o en virtud de ella, asume por la presente los riesgos antes mencionados y renuncia expresamente a cualquier derecho que Yardi y cualquier persona que reclame por, a través o en virtud de ella pueda tener en virtud de la Sección 1542 del Código Civil de California, que dice lo siguiente:

«UNA EXONERACIÓN GENERAL NO SE EXTIENDE A LAS RECLAMACIONES QUE EL ACREEDOR NO CONOZCA O SOSPECHE QUE EXISTEN A SU FAVOR EN EL MOMENTO DE FIRMAR LA EXONERACIÓN, LAS CUALES, DE HABERLAS CONOCIDO, HUBIERAN AFECTADO DE MANERA SIGNIFICATIVA SU ACUERDO CON EL DEUDOR».

Iniciales de Yardi: _____

Las disposiciones de esta Sección 3.6 seguirán vigentes tras la terminación de este Acuerdo.

3.7. Descubrimiento de materiales peligrosos.

3.7.1. Responsabilidad de Yardi. Por la presente, Yardi renuncia a su derecho a reclamar y exime total e irrevocablemente a la Ciudad de cualquier reclamación, responsabilidad y/o obligación que Yardi pueda tener o adquiriera en lo sucesivo por el descubrimiento de Materiales Peligrosos en, debajo o alrededor de las Parcelas de Transferencia de Yardi tras el Cierre del Fideicomiso, salvo en la medida en que la liberación de Materiales Peligrosos en las Parcelas de Transferencia de Yardi haya sido causada o sufrida por la Ciudad (los «Asuntos Exonerados»)..

3.7.2. Alcance de la exención. En la medida en que lo permita la ley, Yardi acepta que su exención de los Asuntos exonerados en la Sección 3.7.1 no se ve afectada por hechos que actualmente sean desconocidos para Yardi. En consecuencia, Yardi, en nombre propio y en el de cualquier persona que reclame por, a través de o en nombre de Yardi, renuncia expresamente por la presente a cualquier derecho que Yardi y cualquier persona que reclame por, a través de o en nombre de Yardi pueda tener en virtud de la Sección 1542 del Código Civil de California, que dice lo siguiente:

«UNA EXONERACIÓN GENERAL NO SE EXTIENDE A LAS RECLAMACIONES QUE EL ACREEDOR NO CONOZCA O SOSPECHE QUE EXISTEN A SU FAVOR EN EL MOMENTO DE FIRMAR LA EXONERACIÓN, LAS CUALES, DE HABERLAS CONOCIDO, HUBIERAN AFECTADO DE MANERA SUSTANCIAL SU ACUERDO CON EL DEUDOR».

Iniciales de Yardi: _____

Las disposiciones de esta Sección 3.7 seguirán vigentes tras la terminación del Acuerdo.

3.8. Depósito en garantía.

Yardi y la Ciudad abrirán un fideicomiso con el Agente de Fideicomiso para la consumación de las transacciones contempladas en este Contrato. La entrega a la Compañía de Títulos de un duplicado original de este Contrato constituirá la «Apertura del Fideicomiso». El Agente de Depósito en Garantía llevará a cabo el registro de cada uno de los siguientes documentos: (i) la Rescisión del Arrendamiento de Terreno de Macy's; (ii) la Rescisión del Arrendamiento de Terreno de Inline/Lote 1; (iii) la Rescisión de la REA; (iv) la Rescisión del Contrato de Estacionamiento; (v) la Escritura de Concesión; (vi) el Contrato de Estacionamiento de Yardi; (vii) el MUA; y (viii) cualquier

otro instrumento requerido por el Contrato de Compra o los Registros Oficiales, junto con la entrega a Yardi de la Póliza de Yardi (definida a continuación) de conformidad con la Sección 3.9 y cualquier otro documento que deba registrarse de conformidad con este Contrato, tal como se establece más detalladamente en el presente (en conjunto, los «Acuerdos Registrables»). Este Contrato constituye las instrucciones básicas conjuntas de depósito en garantía de la Ciudad y Yardi con respecto a la Transferencia de Yardi. La Ciudad y Yardi proporcionarán aquellas instrucciones adicionales de depósito en garantía que sean consistentes con este Contrato y necesarias para el cumplimiento de su propósito. Por la presente se faculta al Agente de Depósito en Garantía para actuar en virtud del presente Acuerdo, y tras indicar, en un plazo de 5 días a partir de la Apertura del Depósito en Garantía, su aceptación de las disposiciones de esta Sección 3.8 por escrito entregada a City y Yardi, deberá cumplir con sus obligaciones en virtud del presente. En caso de cualquier inconsistencia entre las instrucciones adicionales de depósito en garantía y el presente Acuerdo, prevalecerán los términos del presente Acuerdo.

3.8.1. Costos de cierre. Se pagarán a la Compañía de Títulos los siguientes honorarios, cargos y costos del Agente de Depósito en Garantía de conformidad con el Contrato de Compra, inmediatamente después de que el Agente de Depósito en Garantía haya notificado a Yardi el monto de dichos honorarios, cargos y costos:

- (a) La comisión de depósito en garantía;
- (b) Los honorarios de registro, si los hubiera, correspondientes a los acuerdos registrables y cualquier otro gravamen impuesto sobre las parcelas de transferencia de Yardi por parte de Yardi o en su beneficio durante la vigencia del Acuerdo;
- (c) Cualquier otro costo, gasto o tarifa razonable del fideicomiso que no se haya previsto de otra manera se pagará de conformidad con el Contrato de compraventa.

3.8.2. Obligaciones del agente de custodia.

El agente de custodia está autorizado a:

- (a) Pagar y cobrar a la parte responsable sus honorarios, cargos y costos pagaderos en virtud de esta Sección 3.8. Antes de que se realicen dichos pagos o cobros, el agente de custodia notificará a City y a Yardi los honorarios, cargos y costos necesarios para el cierre de la custodia.
- (b) Al cierre del fideicomiso, y previa autorización para el cierre otorgada por cada una de las Partes o sus representantes, inscribir los siguientes documentos en el orden siguiente: (i) la rescisión del contrato de arrendamiento de terreno de Macy's; (ii) la rescisión del contrato de arrendamiento de terreno de Inline/Lote 1; (iii) la Rescisión de la REA; (iv) la Rescisión de los Contratos de Estacionamiento; (v) la Escritura de Concesión; (vi) el Contrato de Estacionamiento de Yardi; (vii) el MUA; y (viii) cualquier otro instrumento requerido por el Contrato de Compraventa o los Registros Oficiales, junto con la entrega a Yardi de la Póliza de Yardi (definida a continuación) de conformidad con la Sección 3.9. El Agente de Depósito en Garantía entregará copias certificadas de lo anterior y de cualquier otro documento, incluyendo cualquier pacto, servidumbre, pagaré y escritura de fideicomiso aplicables, a las Partes con derecho a ello cuando la Ciudad y Yardi hayan cumplido las condiciones de este depósito en garantía.
- (c) Registrar cualquier instrumento adicional entregado a través de este fideicomiso, si es necesario o conveniente, para conferir la titularidad de las Parcelas de Transferencia de Yardi a Yardi de conformidad con los términos y disposiciones del presente Contrato.

Si el cierre del fideicomiso no está en condiciones de cerrarse el 30 de septiembre de 2026 o antes (la «**Fecha límite de cierre**»), cualquiera de las Partes que para entonces haya cumplido íntegramente con los actos que deben realizarse antes de la transferencia del título podrá, por escrito, exigir al Agente de Fideicomiso y a la Compañía de Títulos, si procede, la devolución de su dinero, papeles o documentos depositados con el Agente de Fideicomiso y la Compañía de Títulos. No se reconocerá ninguna solicitud de devolución hasta que hayan transcurrido 10 días desde que el Agente de Depósito en Garantía haya enviado por correo copias de dicha solicitud a la otra Parte o partes a la dirección o direcciones de su sede o sedes principales, y dicha otra Parte no haya tomado las medidas requeridas por esa Parte para efectuar el cierre del depósito en garantía dentro de dicho plazo de 10 días. Las objeciones, si las hubiera, deberán plantearse mediante notificación por escrito al Agente de Depósito en Garantía y a la otra Parte dentro del plazo de 10 días descrito anteriormente, en cuyo caso el Agente de Depósito en Garantía y la Compañía de Títulos están autorizados a retener todo el dinero, los papeles y los documentos relacionados con la transacción contemplada en este Acuerdo, hasta que se les indique lo contrario por acuerdo mutuo de las Partes o por un tribunal de jurisdicción competente. Si no se presentan tales solicitudes, el depósito en garantía se cerrará lo antes posible.

Ni el Agente de Depósito en Garantía ni la Compañía de Títulos estarán obligados a devolver dicho dinero, papeles o documentos, salvo que existan instrucciones escritas de la Ciudad y Yardi o hasta que la Parte con derecho a ellos haya sido determinada mediante una decisión definitiva de un tribunal de jurisdicción competente.

Cualquier modificación de estas instrucciones de depósito en garantía deberá realizarse por escrito y estar firmada tanto por City como por Yardi. En el momento de cualquier modificación, el Agente de depósito en garantía aceptará cumplir con sus obligaciones como tal en virtud de dicha modificación.

Todas las comunicaciones del Agente de Depósito en Garantía a City o Yardi se enviarán a las direcciones y de la manera establecida en la Sección 7.3 del presente Acuerdo para notificaciones, requerimientos y comunicaciones entre City y Yardi.

3.8.3. Cierre del fideicomiso.

Sujeto a cualquier prórroga de plazo acordada mutuamente entre la Ciudad y Yardi, el cierre del fideicomiso se completará en o antes de la Fecha límite de cierre, sujeto al cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el Artículo 3 (que podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de las Partes). Si no se cumplen o no se exime del cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el Artículo 3 antes de la Fecha de Cierre Externa (que podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de las Partes), cualquiera de las Partes que no se encuentre en incumplimiento del presente Contrato podrá rescindirlo, y a partir de ese momento, el Agente de Depósito en Garantía devolverá sin demora la Contribución Inicial de Yardi al Comprador, y ninguna de las Partes tendrá más derechos u obligaciones en virtud del presente Contrato.

3.9. Seguro de título.

Junto con el cierre del fideicomiso, la Compañía de Títulos emitirá una Póliza de Cobertura Estándar de la Asociación de Títulos de Propiedad de California («CLTA») de seguro de título. Si Yardi desea una Póliza de Propietario de la Asociación Americana de Títulos de Propiedad con cobertura ampliada en lugar de la póliza CLTA, la parte responsable en virtud del Contrato de Compra pagará la diferencia incremental en el costo («**Póliza de Yardi**»). La Póliza de Yardi garantizará que el título negociable de las Parcelas Transferidas a Yardi, de conformidad con la Escritura de Cesión, se adquiera por Yardi de acuerdo con este Acuerdo. La Póliza de Yardi podrá incluir las cláusulas adicionales que sean necesarias y que se paguen de conformidad con el

Contrato de Compra. El Agente de Depósito en Garantía deberá proporcionar o hacer que se proporcione una copia de dicha póliza a la Ciudad. La Ciudad se compromete a proporcionar una declaración jurada del propietario comercialmente razonable, según lo requiera la Compañía de Títulos para emitir la Póliza de Yardi.

ARTÍCULO 4. USO DE LAS PARCELAS DE TRANSFERENCIA DE YARDI .

4.1 Uso de la antigua parcela de Macy's.

Yardi se compromete a solicitar y tramitar diligentemente todos los derechos de planificación y permisos de construcción necesarios para que Yardi utilice la Parcela de la Antigua Macy's como sus oficinas corporativas en el centro de Santa Bárbara. La Ciudad reconoce y acepta que se permite el Uso de Oficinas en la Parcela de la Antigua Macy's y que dicho uso es coherente con el Plan General de la Ciudad y la zonificación aplicable. Tal como se utiliza en el presente documento, el uso como oficinas incluye el uso previsto por Yardi como sus oficinas corporativas y todos los usos auxiliares, incluyendo, sin limitación, espacios para conferencias y reuniones, uso público y para eventos, y espacios de coworking y de trabajo flexible. El edificio ubicado en el antiguo local de Macy's se mantendrá, sujeto a las modificaciones interiores y exteriores del edificio existente que sean necesarias o convenientes para la conversión del edificio a uso de oficinas, las cuales están sujetas a revisión de diseño y permisos de construcción conforme a las disposiciones aplicables del Código Municipal de Santa Bárbara.

4.2 Uso de las parcelas Inline / Lote 1.

Yardi se compromete a utilizar las parcelas Inline/Lote 1 para los fines autorizados por el Plan General de la Ciudad y la zonificación aplicable. En el futuro previsible, Yardi tiene la intención de continuar operando y manteniendo el área comercial en línea para usos minoristas sustancialmente similares a los existentes a la Fecha de Entrada en Vigor. En consecuencia, mientras el Acuerdo de Estacionamiento de Yardi esté vigente, Yardi continuará permitiendo el estacionamiento público dentro de las Parcelas del Lote 1 en un número de espacios al menos igual al número de espacios puestos a disposición de Yardi en virtud del Acuerdo de Estacionamiento de Yardi. Las partes de la Parcela Comercial en Línea que actualmente se utilizan para fines de teatro y museo seguirán utilizándose para tales fines, o para otros fines de beneficio comunitario, siempre que sea comercialmente razonable y en ningún caso por menos de 7 años a partir de la Fecha de Entrada en Vigor. Yardi seguirá proporcionando áreas para zonas de carga temporal y para fines de recolección y remoción de residuos en beneficio de las propiedades adyacentes, en la medida requerida en los acuerdos registrados existentes. La ciudad se compromete a asumir el costo de la recolección y remoción de residuos atribuible a las Parcelas de Transferencia de Yardi y a las propiedades adyacentes.

4.3 Cambio de uso.

Tras el cierre del fideicomiso, cualquier cambio de uso, construcción o reconstrucción requerirá la aprobación de la Ciudad según lo dispuesto en el Código Municipal de Santa Bárbara.

ARTÍCULO 5. CONTRIBUCIONES DE YARDI A LOS BENEFICIOS PÚBLICOS .

5.1 Contribuciones para el bien público.

Para promover los fines del presente Acuerdo y ayudar a mejorar el centro de Santa Bárbara y la comunidad en general, Yardi propone, como parte del presente Acuerdo, realizar las siguientes contribuciones de beneficios públicos a la ciudad (en conjunto, las «**Contribuciones de beneficios** públicos») (i) una contribución de 5 000 000 de dólares que la Ciudad asignará al Fondo Fiduciario Local de Vivienda de la Ciudad y (ii) una contribución de 700 000 dólares que la Ciudad asignará al Fondo de Estacionamiento del Centro de la Ciudad o a un fondo o cuenta similar que se utilice para sufragar el funcionamiento y el mantenimiento del estacionamiento en el centro de la ciudad.

5.2 Plazos de las contribuciones para el beneficio público.

Yardi se compromete a realizar las Contribuciones para Beneficios Públicos en los siguientes pagos:

(a) En un plazo de 30 días a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo, Yardi pagará al Ayuntamiento la suma de 1 200 000 dólares (la «Contribución **inicial** de Yardi»). El pago se realizará de acuerdo con las instrucciones escritas proporcionadas por el Administrador Municipal. La Ciudad se compromete a depositar la Contribución Inicial de Yardi en el Fondo Fiduciario Local de Vivienda de la Ciudad tras el cierre del fideicomiso. La Ciudad acepta que, si el fideicomiso no se cierra, devolverá la Contribución Inicial de Yardi, sin intereses, a Yardi en un plazo de 30 días tras la rescisión del presente Acuerdo.

(b) En un plazo de 30 días a partir de la emisión de un permiso de construcción definitivo para una oficina corporativa en la Parcela de la Antigua Macy's, Yardi pagará a la Ciudad 2 200 000 dólares. El pago se realizará de acuerdo con las instrucciones escritas proporcionadas por el Administrador de la Ciudad. La Ciudad se compromete a depositar 2 000 000 de dólares en el Fondo Fiduciario Local de Vivienda de la Ciudad y 200 000 dólares en el Fondo de Estacionamiento del Centro de la Ciudad o en un fondo o cuenta similar que se utilice para sufragar el funcionamiento y el mantenimiento del estacionamiento del centro de la ciudad.

(c) En un plazo de 30 días a partir de la emisión de un certificado de ocupación definitivo para el uso de una oficina corporativa en la Parcela de la Antigua Macy's, Yardi pagará a la Ciudad 2 300 000 dólares. El pago se realizará de acuerdo con las instrucciones escritas proporcionadas por el Administrador Municipal. La Ciudad se compromete a depositar 2 000 000 de dólares en el Fondo Fiduciario Local de Vivienda de la Ciudad; y 300 000 dólares en el Fondo de Estacionamiento del Centro de la Ciudad o en un fondo o cuenta similar que se utilice para sufragar el funcionamiento y el mantenimiento del estacionamiento en el centro de la ciudad.

ARTÍCULO 6. INCUMPLIMIENTO Y RECURSOS .

6.1. Aplicación de recursos.

El presente Artículo 6 regirá los recursos de las Partes en caso de incumplimiento o incumplimiento de una condición en virtud del presente Acuerdo.

6.2. Culpa de la Ciudad.

6.2.1. Cada uno de los siguientes eventos, si no se subsana tras la expiración del plazo de subsanación aplicable, constituirá un «Caso de incumplimiento por parte de la Ciudad»:

(a) La Ciudad no transfiere las Parcelas de Transferencia de Yardi dentro del plazo y de la manera especificados en el Artículo 3, y Yardi tiene derecho a dicha transferencia.

(b) La Ciudad no ejecuta la Rescisión del Arrendamiento del Terreno de Inline/Lote 1 o la Rescisión del Arrendamiento del Terreno de Macy's dentro del plazo y de la manera especificados en el Artículo 3, y Yardi tiene derecho a dicha rescisión.

(c) La Ciudad no proporciona los consentimientos o aprobaciones necesarios para (i) rescindir el REA y ejecutar la Rescisión de los Acuerdos de Estacionamiento, y/o (ii) rescindir y/o modificar cualquier otro Acuerdo de Paseo Nuevo según sea necesario para permitir la Transferencia de Yardi.

(d) La Ciudad no firma el Acuerdo de Estacionamiento de Yardi.

(e) La Ciudad incumple cualquier otra obligación sustancial que le imponga el presente Acuerdo.

6.2.2. Ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos anteriormente, Yardi notificará primero a la Ciudad por escrito sobre su supuesto incumplimiento o falta, otorgándole a la Ciudad 10 días a partir de la recepción de dicha notificación para subsanar dicho incumplimiento o falta. En caso de que la Ciudad no subsane entonces el incumplimiento dentro de dicho plazo de 10 días (o, si el incumplimiento no es susceptible de subsanación dentro de dicho plazo de 10 días, la Ciudad no inicie la subsanación dentro de dicho plazo y, a partir de entonces, no la lleve a cabo diligentemente hasta su finalización en un plazo no superior a 30 días), Yardi tendrá derecho a las siguientes medidas correctivas: (1) solicitar el cumplimiento específico del presente Acuerdo; o (2) solicitar cualquier otro recurso disponible en derecho o en equidad autorizado por el presente Acuerdo.

6.3. Culpa de Yardi.

6.3.1. Cada uno de los siguientes eventos, si no se subsana tras la notificación por escrito a Yardi y a cualquier titular de un derecho de garantía, si así lo exige el presente Acuerdo, y tras la expiración del plazo de subsanación aplicable según lo dispuesto en la Sección 6.3.2 a continuación, junto con cualquier plazo adicional para la subsanación otorgado expresamente al titular de cualquier derecho de garantía por las disposiciones del presente Acuerdo o cualquier acuerdo separado entre la Ciudad y dicho titular, constituirá un «**Evento de incumplimiento de Yardi**»:

(a) Yardi se niega indebidamente, por cualquier motivo (incluida, entre otros, la falta de fondos, pero excluyendo cualquier motivo en la medida en que se derive de un evento de incumplimiento por parte de la Ciudad en virtud del presente Acuerdo), a aceptar la enajenación por parte de la Ciudad de las Parcelas de Transferencia de Yardi dentro del plazo y de la manera especificados en el Artículo 3.

(b) Yardi no firme el Acuerdo MUA.

(c) Yardi incumple cualquier otra obligación sustancial que le imponga el presente Acuerdo.

6.3.2. Al producirse un evento descrito en la Sección 6.3.1, la Ciudad deberá notificará a Yardi por escrito el supuesto incumplimiento o incumplimiento (la «**Notificación de incumplimiento**»). Yardi dispondrá de 10 días a partir de la recepción de dicha Notificación de incumplimiento para subsanar dicho incumplimiento o incumplimiento. Si Yardi no subsana el incumplimiento dentro de dicho plazo de 10 días (o si el incumplimiento no es susceptible de ser subsanado dentro de dicho plazo de 10 días y si Yardi no inicia la subsanación dentro de dicho plazo y, posteriormente, no la lleva a cabo diligentemente hasta su finalización en un plazo de 30 días), entonces se le otorgarán a la Ciudad, de manera acumulativa, todos los siguientes derechos y recursos: (1) la rescisión del presente Acuerdo, tras lo cual el Agente de Depósito en Garantía devolverá sin demora la Contribución Inicial de Yardi a Yardi; o (2) el cumplimiento específico del presente Acuerdo.

6.4. Supervivencia.

Tras el cierre del fideicomiso, además de los documentos registrables, solo sobrevivirán las siguientes disposiciones del presente Acuerdo: (i) las renunciaciones de las secciones 3.6 y 3.7; (ii) las disposiciones de uso de las secciones 4.1, 4.2 y 4.3; (iii) las disposiciones de beneficio comunitario de las secciones 5.1 y 5.2; (iii) las disposiciones sobre recursos y cumplimiento de las Secciones 6.5, 6.6 y 6.7, y (iv) las obligaciones de indemnización de las Secciones 7.6 y 7.22. Esta Sección 6.4 no altera el alcance ni la naturaleza de las disposiciones que subsisten.

6.5. Limitación de recursos: derechos y recursos acumulativos.

Las Partes reconocen que ninguna de ellas habría celebrado este Acuerdo si al hacerlo se hubiera expuesto al riesgo de incurrir en responsabilidad por daños y perjuicios económicos, ya sea por incumplimiento de este Acuerdo, incumplimiento anticipado, repudio del Acuerdo o por cualquier acción relacionada con su implementación o aplicación. Las Partes pretenden, mediante las disposiciones de esta Sección 6.5, que ninguna de las Partes tenga responsabilidad alguna por daños y perjuicios económicos derivados de un incumplimiento o repudio de este Acuerdo, ni responsabilidad alguna por daños y perjuicios económicos por cualquier reclamación derivada del proceso de solicitud, negociación, firma y adopción, o de la implementación o aplicación de este Acuerdo. Las Partes reconocen además que los daños y perjuicios económicos y los recursos legales o de equidad son inadecuados, y que el cumplimiento específico es el recurso más apropiado para la ejecución del presente Acuerdo por las siguientes razones:

(a) dinero indemnización por daños y perjuicios son expresamente
excluidos en lo anteriormente;

(b) debido al tamaño, la naturaleza y el alcance de las Parcelas de Transferencia de Yardi, no será factible restaurar la propiedad a su estado original una vez que haya comenzado la implementación de este Acuerdo, y Yardi podría verse privada de otras opciones que hubiera tenido para utilizar la propiedad o partes de la misma. Además, tras el cierre del fideicomiso, la Ciudad habrá enajenado su participación en todas las Parcelas de Transferencia de Yardi. Las Partes habrán invertido una cantidad significativa de tiempo y recursos y habrán llevado a cabo una amplia planificación, tramitación y ejecución del presente Acuerdo, y no es

posible determinar la suma de dinero que compensaría adecuadamente a la Parte que no ha incumplido por dichos esfuerzos.

6.5.1. Salvo por las disposiciones del presente Acuerdo relacionadas con la ejecución de requisitos de indemnización o de seguro, o por reclamaciones, demandas, acciones o juicios en los que el cumplimiento específico sea el único recurso solicitado, Yardi, por un lado, y la Ciudad, por otro, en nombre propio y en el de sus sucesores y cesionarios, eximen por la presente a los funcionarios, fideicomisarios, directores, socios, agentes y empleados de la otra parte de cualquier reclamación, demanda, acción o juicio de cualquier tipo o naturaleza que surja de cualquier responsabilidad, conocida o desconocida, presente o futura, incluyendo, entre otros, cualquier reclamación o responsabilidad, basada o alegada, de conformidad con el Artículo I, la Sección 19 de la Constitución de California, la Quinta y la Decimocuarta Enmiendas de la Constitución de los Estados Unidos, o cualquier otra ley u ordenanza que pretenda imponer cualquier indemnización monetaria, cualquiera que sea, a las Partes debido a que las Partes celebraron este Acuerdo, debido a los términos de este Acuerdo, o debido a la forma de implementación o cumplimiento de este Acuerdo.

6.5.2. Salvo que se disponga lo contrario, los derechos y recursos de las Partes son acumulativos, y el ejercicio o la falta de ejercicio de cualquier derecho o recurso no impedirá el ejercicio, al mismo tiempo o en momentos diferentes, de cualquier derecho o recurso por el mismo incumplimiento o cualquier otro incumplimiento. Salvo que este Acuerdo lo limite de otra manera, cada una de las Partes podrá ejercer cualquier recurso legal o de equidad disponible por el incumplimiento de cualquier disposición de este Acuerdo, incluyendo, entre otros, el cumplimiento específico, medidas cautelares temporales o permanentes, medidas declarativas u órdenes de alejamiento, salvo que ninguna de las Partes tendrá responsabilidad alguna por daños y perjuicios económicos por cualquier acto u omisión que se alegue que haya surgido de o esté relacionado con este Acuerdo y ninguna de las Partes podrá interponer una demanda por daños y perjuicios económicos en virtud de este Acuerdo.

6.6. La inacción no constituye una renuncia al incumplimiento.

Cualquier incumplimiento o demora por parte de cualquiera de las Partes en hacer valer cualquiera de sus derechos y recursos en relación con cualquier incumplimiento no constituirá una renuncia a dicho incumplimiento ni a dichos derechos o recursos, ni privará a dicha Parte de su derecho a iniciar y mantener cualquier acción o procedimiento que considere necesario para proteger, hacer valer o ejecutar dichos derechos o recursos.

6.7. Sin honorarios de abogados.

En caso de que cualquiera de las Partes entable una acción o inicie un procedimiento para hacer valer los derechos otorgados en el presente documento o para hacer cumplir cualquiera de los términos de este Acuerdo, o como consecuencia de cualquier incumplimiento por parte de la otra Parte de sus obligaciones en virtud del mismo, la Parte ganadora en dicha acción o procedimiento no tendrá derecho a que la Parte perdedora le pague los honorarios de abogados y los gastos de bolsillo. Cada Parte asumirá sus propios honorarios y costos de abogados.

ARTÍCULO 7. DISPOSICIONES GENERALES .

7.1. Declaraciones y garantías de Yardi.

Yardi declara y garantiza a la Ciudad lo siguiente:

(a) Organización. Yardi existe válidamente y está en regla según las leyes del estado en el que se constituyó, con plenos poderes y autoridad para llevar a cabo sus actividades tal como se realizan actualmente y para celebrar, entregar y cumplir con sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo. Yardi está debidamente autorizada para operar en el estado de California.

(b) Autorización. Yardi ha tomado todas las medidas necesarias para autorizar la firma, entrega y, sujeto a las condiciones establecidas en este Acuerdo, el cumplimiento del mismo. A partir de la fecha de este Acuerdo, el mismo constituirá una obligación legal, válida y vinculante para Yardi, exigible contra ella de conformidad con sus términos.

(c) Ausencia de conflicto. La firma, entrega y cumplimiento del presente Acuerdo por parte de Yardi no entra ni entrará en conflicto sustancial con, ni constituirá una violación o incumplimiento sustancial de, ni constituirá un incumplimiento en virtud de (i) los estatutos o documentos de constitución de Yardi, (ii) cualquier ley, norma o reglamento aplicable que sea vinculante para Yardi o le sea aplicable, o (iii) cualquier acuerdo sustancial en el que Yardi sea parte.

(d) Ausencia de litigios. A menos que se haya comunicado por escrito a la Ciudad antes de la fecha del presente Acuerdo, Yardi no tiene conocimiento por escrito de ningún litigio, demanda, acción o procedimiento existente ni, según el conocimiento real de Yardi, de ningún litigio, demanda, acción o procedimiento pendiente o inminente ante cualquier tribunal u organismo administrativo que afecte a Yardi o que, según el mejor conocimiento de Yardi, pudiera, en caso de resolverse en su contra, afectar de manera sustancial y adversa a Yardi, las Parcelas de Transferencia de Yardi, o la capacidad de Yardi para cumplir con sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo, salvo los litigios, demandas, acciones o procedimientos que (i) estén cubiertos por un seguro, o (ii) se refieran a reclamaciones que surjan en el curso normal de los negocios.

(e) Licencias, permisos, consentimientos y aprobaciones. Yardi y/o cualquier persona o entidad que sea propietaria u opere las Parcelas de Transferencia de Yardi o parte de las mismas ha obtenido y mantenido debidamente, u obtendrá y mantendrá debidamente, y continuará obteniendo y manteniendo, todas las licencias, permisos, consentimientos y aprobaciones requeridas por todas las autoridades gubernamentales aplicables para ser propietaria y operar el negocio en las Parcelas de Transferencia de Yardi.

7.2. Declaraciones y garantías de la ciudad.

La Ciudad declara y garantiza a Yardi lo siguiente:

(a) Autorización. La Ciudad ha tomado todas las medidas necesarias para autorizar la firma, entrega y, sujeto a cualquier condición establecida en este Acuerdo, el cumplimiento del Acuerdo. A partir de la fecha de este Acuerdo, el mismo constituirá una obligación legal, válida y vinculante de la Ciudad, exigible contra la Ciudad de conformidad con sus términos, sujeto a las leyes del Estado de California que limitan los tipos de recursos disponibles contra un municipio y/o sus agencias, y sujeto a principios de equidad que limitan los derechos de los acreedores en general.

(b) Ausencia de conflicto. La firma, entrega y cumplimiento del presente Acuerdo por parte de la Ciudad no entra ni entrará en conflicto sustancial con, ni constituirá una violación o incumplimiento sustancial de, ni constituirá un incumplimiento en virtud de (i) los estatutos o documentos de constitución de la Ciudad, (ii) cualquier ley, norma o reglamento aplicable que sea vinculante o aplicable a la Ciudad, o (iii) cualquier acuerdo sustancial en el que la Ciudad sea parte.

(c) Ausencia de litigios. A menos que se haya comunicado lo contrario por escrito a Yardi antes de la fecha del presente Acuerdo, según el conocimiento efectivo del Abogado de la Ciudad derivado de un escrito recibido por el Abogado de la Ciudad a la fecha de la firma del presente Acuerdo, no existe ningún litigio, demanda, acción o procedimiento existente, pendiente o inminente ante ningún tribunal u organismo administrativo que afecte a la Ciudad o a las Parcelas de Transferencia de Yardi y que, de resolverse desfavorablemente, afectara de manera sustancial y adversa a la Ciudad, a Yardi o a las Parcelas de Transferencia de Yardi, o a la capacidad de la Ciudad para cumplir con sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo.

(d) DSP DDA. La Ciudad y DSP han celebrado el DSP DDA, en virtud del cual DSP está obligada a cumplir con ciertas obligaciones relacionadas con la Transacción DSP. El DSP DDA está en pleno vigor y efecto, constituye una obligación legal, válida y vinculante para DSP, exigible a DSP de conformidad con sus términos y, según el conocimiento efectivo de la Ciudad, a la fecha del presente Acuerdo, DSP no se encuentra en incumplimiento sustancial del DSP DDA. La Ciudad tiene el derecho, en virtud del DDA y de la legislación aplicable, de hacer cumplir las obligaciones de DSP en virtud del mismo, y la Ciudad hará todos los esfuerzos comercialmente razonables para lograr que DSP cumpla con sus obligaciones en virtud del DSP DDA en la medida en que dichas obligaciones sean necesarias para permitir que la Ciudad cumpla con sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo.

7.3. Notificaciones, requerimientos y comunicaciones.

Las notificaciones formales, las demandas y las comunicaciones entre la Ciudad y Yardi se considerarán debidamente entregadas si, y no se considerarán entregadas a menos que, se entreguen personalmente (se considerarán efectivas al momento de la recepción o del rechazo), o se envíen por correo certificado con acuse de recibo (se considerarán entregadas tres días después del depósito confirmado en el correo de los EE. UU.), o por correo electrónico (que se considerará entregado tras la confirmación de la transmisión), y el original se enviará a continuación mediante un servicio de mensajería urgente de confianza con un acuse de recibo que indique la fecha de entrega, a las oficinas principales de la Ciudad y de Yardi de la siguiente manera:

A la Ciudad:

Dirección postal:
Ciudad de Santa Bárbara
Apartado postal 1990
Santa Bárbara, CA 93102-1990 A la
atención de: Administrador de la
Ciudad

Entrega en mano en la Oficina del Administrador Municipal, 735 Anacapa Street, Santa Bárbara,

CA Con copia a:
Dirección postal:
Fiscal Municipal
Apartado postal 1990
Santa Bárbara, CA 93102-1990

Entrega en persona en la Oficina del Fiscal Municipal, 740 State Street, Suite 201. Santa Bárbara, CA

A Yardi:

PNSB Real Estate, LLC
430 S Fairview Ave
Santa Bárbara, CA 93117 A la
atención de: Arnold Brier
Teléfono: (805) 699-2040 x11074 Correo
electrónico: arnold.brier@yardi.com

Con copia a:

Fauver, Large, Archbald & Spray LLP 820
State Street., Cuarto piso
Santa Bárbara, CA 93101 A la
atención de: Olivia K. Marr
Teléfono: (805) 966 7199 Correo
electrónico: Omarr@FLASllp.com

Dichas notificaciones, requerimientos y comunicaciones por escrito podrán enviarse de la misma manera a otras direcciones que la Parte afectada pueda designar ocasionalmente por correo, según lo dispuesto en esta Sección 7.3.

7.4. Exención de responsabilidad de funcionarios, empleados y agentes.

Ningún miembro, funcionario, empleado o agente de la Ciudad será personalmente responsable ante Yardi, en caso de incumplimiento o violación por parte de la Ciudad, ni por cualquier monto que pueda adeudarse a Yardi o por cualquier obligación de la Ciudad en virtud de los términos del presente Acuerdo. Ningún miembro, funcionario, empleado o agente de Yardi será personalmente responsable ante la Ciudad, o cualquier sucesor en interés, en caso de incumplimiento o violación por parte de Yardi, ni por cualquier cantidad que pueda adeudarse a la Ciudad o por cualquier obligación en virtud de los términos del presente Acuerdo.

7.5. Retraso por causas de fuerza mayor.

Además de las disposiciones específicas del presente Acuerdo, y sin perjuicio de cualquier disposición contraria en el mismo, el plazo de cumplimiento se prorrogará, y el cumplimiento por parte de cualquiera de las Partes no se considerará incumplido, en caso de eventos de fuerza mayor o de circunstancias que de otro modo estén fuera del control y sin culpa de la Parte que solicite la prórroga del plazo de cumplimiento y, en el caso de Yardi, en caso de demoras de la Ciudad. Se considerará concedida una prórroga por cualquier causa si la Parte que la solicita envía una notificación a la otra Parte en un plazo de 10 días a partir del inicio de la causa y dicha prórroga no es rechazada razonablemente por escrito por la otra Parte en un plazo de 30 días a partir de la recepción de la notificación.

7.6. Indemnización.

Salvo en caso de negligencia grave, conducta dolosa, fraude o incumplimiento del presente Acuerdo por parte de la Ciudad, y salvo en lo que respecta a cualquier asunto interno relacionado con la gobernanza de la Ciudad, Yardi deberá

defenderá, indemnizará y eximirá de responsabilidad a la Ciudad frente a todas las demandas y causas de acción, reclamaciones, mandamientos judiciales, pérdidas, exigencias y gastos, incluyendo, entre otros, los honorarios razonables de abogados y los costos de litigio, daños o responsabilidades de cualquier naturaleza, que surjan de cualquier manera a causa de o en relación con (i) la aprobación de este Acuerdo por parte de la Ciudad; y/o (ii) el cumplimiento del presente Acuerdo por parte de Yardi, o de cualquier contratista o subcontratista de Yardi (en conjunto, «Reclamaciones»). Yardi pagará sin demora, a petición de la Ciudad, cualquier importe adeudado en virtud de esta indemnización, a menos que Yardi impugne la obligación de indemnizar. La obligación de Yardi de indemnizar incluye la obligación de defender a la Ciudad o, a elección de la Ciudad, de pagar los costos de la defensa de la Ciudad en cualquier acción judicial, acción administrativa u otro procedimiento iniciado por cualquier tercero que surja de las Reclamaciones. La Ciudad podrá tomar todas las decisiones razonables con respecto a su representación en cualquier procedimiento legal, incluyendo, entre otros, la selección de uno o varios abogados.

7.7. Ausencia de terceros beneficiarios.

Las disposiciones del presente Acuerdo son y serán en beneficio exclusivo de la Ciudad y de Yardi, y no en beneficio de ningún tercero. En consecuencia, ningún tercero tendrá derecho a hacer cumplir las disposiciones del presente Acuerdo.

7.8. Títulos de las partes y secciones.

Los títulos de las secciones o subsecciones del presente Acuerdo se incluyen únicamente para facilitar la consulta y no se tendrán en cuenta a la hora de interpretar ninguna parte de sus disposiciones.

7.9. Legislación aplicable.

El presente Acuerdo se interpretará de conformidad con las leyes del Estado de California.

7.10. Divisibilidad.

Si algún término, disposición, pacto o condición del presente Acuerdo fuera declarado inválido, nulo o inaplicable en una resolución definitiva por un tribunal de jurisdicción competente, las disposiciones restantes seguirán en pleno vigor y efecto, a menos que los derechos y obligaciones de las Partes se hayan visto alterados o restringidos de manera sustancial por dicha invalidación, nulidad o inaplicabilidad.

7.11. Vinculante para los sucesores; los compromisos se transmiten con la propiedad; vigencia

del Acuerdo. Este Acuerdo será vinculante y redundará en beneficio de los herederos, administradores, albaceas, sucesores en interés y cesionarios de cada una de las Partes. Cualquier referencia en este Acuerdo a una Parte específicamente nombrada se considerará aplicable a cualquier sucesor, heredero, administrador, albacea, sucesor o cesionario de dicha Parte que haya adquirido un interés de conformidad con los términos de este Acuerdo o en virtud de la ley.

Todo contrato, escritura u otro instrumento que se celebre en lo sucesivo y que cubra o transmita las Parcelas de Transferencia de Yardi o cualquier parte de las mismas se considerará de manera concluyente que ha sido celebrado,

entregado y aceptado con sujeción a dichos pactos y restricciones, independientemente de si dichos pactos o restricciones se establecen en dicho contrato, escritura u otro instrumento, a menos que la Ciudad exima expresamente a las Parcelas de Transferencia de Yardi de los requisitos del presente Acuerdo, lo cual la Ciudad se compromete a hacer sin demora tras el Cierre del Fideicomiso, según lo dispuesto en el presente Acuerdo.

7.12. Las partes no son socios en una empresa conjunta.

Nada de lo dispuesto en el presente Acuerdo tiene por objeto ni establece a las Partes como socios, copartícipes o mandante y agente entre sí.

7.13. Acuerdo completo entre las partes.

El presente Acuerdo constituye el acuerdo íntegro entre las Partes en relación con la Operación Paseo.

7.14. Aprobación de la ciudad.

Siempre que el presente Acuerdo haga referencia a la aprobación, el consentimiento o la exención de la Ciudad, la aprobación, el consentimiento o la exención por escrito del Administrador de la Ciudad constituirá la aprobación, el consentimiento o la exención de la Ciudad, salvo en los casos en que el presente Acuerdo requiera expresamente la aprobación del Concejo Municipal. El Concejo Municipal autoriza al Administrador de la Ciudad a otorgar las aprobaciones o consentimientos contemplados en este Acuerdo, o a eximir de los requisitos establecidos en este Acuerdo, en nombre de la Ciudad. Cualquier enmienda o modificación sustancial a este Acuerdo, según lo determine el Abogado de la Ciudad, requerirá la aprobación del Concejo Municipal.

7.15. Incorporación de anexos.

Todos los anexos a los que se hace referencia en el presente Acuerdo se incorporan al mismo mediante dicha referencia y forman parte del mismo.

7.16. Contexto e interpretación.

Cuando el contexto y la interpretación así lo requieran, todas las palabras utilizadas en singular en el presente documento se considerarán utilizadas en plural, y el género masculino incluirá al femenino y al neutro, y viceversa. El término «persona», tal como se utiliza en el presente Acuerdo, incluye a una persona física, sociedad, asociación, sociedad colectiva, organización, empresa, fideicomiso, individuo o autoridad o agencia gubernamental. Los términos «día» o «días» utilizados en el presente documento se referirán a días naturales, a menos que se especifique lo contrario en el presente documento. Siempre que se haga referencia en el presente documento a un artículo concreto del presente Acuerdo, se entenderá que incluye todas las secciones, subsecciones y subpartes del mismo, y siempre que se haga referencia en el presente documento a una sección o subsección concreta, se entenderá que incluye todas las subsecciones y subpartes de la misma.

7.17. Vigencia del Acuerdo.

El presente Acuerdo tiene fecha únicamente por conveniencia y solo entrará en vigor en la Fecha de Entrada en Vigor.

7.18. Ejemplares.

El presente Acuerdo podrá formalizarse en ejemplares y múltiples originales.

7.19. Modificaciones.

Las Partes solo podrán modificar este Acuerdo mediante un documento escrito firmado por ambas

Partes.

7.20. Poder policial.

Nada de lo contenido en el presente documento se considerará que limita, restringe, enmienda o modifica, ni que constituye una renuncia o exención de, ninguna ordenanza, aviso, orden, norma, reglamento o requisito (promulgado o adoptado ahora o en lo sucesivo y/o enmendado de vez en cuando) de la Ciudad, sus departamentos, comisiones, agencias y juntas y los funcionarios de los mismos y/o de la Ciudad, incluyendo, sin limitación, cualquier plan general o cualquier ordenanza de zonificación, o cualquiera de los deberes, obligaciones, derechos o recursos de la Ciudad en virtud de los mismos o de conformidad con ellos, o los poderes policiales generales, derechos, privilegios y discrecionalidad de la Ciudad en la promoción de la salud pública, el bienestar y la seguridad de sus habitantes, incluyendo, sin limitación, el derecho, conforme a la ley, de emitir y aplicar juicios, decisiones y/o actos independientes con respecto a asuntos de planificación, desarrollo y/o reurbanización (incluidos, sin limitación, la aprobación o rechazo de planos y/o la expedición o denegación de permisos de construcción), sean o no consistentes con las disposiciones del presente Acuerdo, cualquier anexo adjunto al mismo o cualquier otro documento contemplado en el presente (en conjunto, «**Normas y Facultades de la Ciudad**»). En caso de cualquier conflicto, inconsistencia o contradicción entre cualquier término, condición o disposición del presente Acuerdo, los anexos o cualquier otro documento, por un lado, y cualquiera de dichas Normas y Facultades de la Ciudad, por otro lado, prevalecerán y regirán los primeros en cada caso. La presente Sección 7.20 se interpretará en beneficio de la Ciudad.

7.21. Ausencia de obligación frente a terceros.

No se considerará que el presente Acuerdo confiere ningún derecho ni obliga a ninguna de las Partes del presente Acuerdo frente a ninguna persona o entidad que no sea Parte del presente Acuerdo.

7.22. Corredores.

Cada Parte declara que no ha contratado a ningún corredor, agente o intermediario en relación con esta transacción. Yardi se compromete a defender, indemnizar y eximir a la Ciudad de cualquier responsabilidad por las pérdidas y obligaciones relacionadas con dichas comisiones basadas en los supuestos actos de Yardi. La Ciudad se compromete a defender, indemnizar y eximir a Yardi de cualquier responsabilidad por las pérdidas y obligaciones relacionadas con dichas comisiones basadas en los supuestos actos de la Ciudad.

7.23. Criterio de aprobación.

Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.

Ningún consentimiento o aprobación requerido o permitido en virtud del presente Acuerdo será denegado o otorgado de manera irrazonable o inoportuna, salvo cuando se disponga específicamente que se aplica un criterio de discreción exclusiva.

(PÁGINA DE FIRMAS A CONTINUACIÓN)

EN FE DE LO CUAL, las Partes han firmado el presente Acuerdo de Disposición y Desarrollo, que entrará en vigor a partir de la Fecha de Entrada en Vigor.

Firmado el día de _____ de

2026. «CIUDAD»

CIUDAD DE SANTA BÁRBARA,

Por: _____

Kelly R. McAdoo, Administradora
Municipal

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:

John Doimas, ABOGADO MUNICIPAL

Por: _____

Daniel S. Hentschke, Abogado Adjunto de la Ciudad

Firmado el día_ de _____ de 2026.

«YARDI»

PNSB REAL ESTATE, LLC

Por: _____

Nombre: _____

Cargo: _____

Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.

Anexo A – Propiedad de Paseo Nuevo

(Se adjuntará)

Anexo B – Escritura de concesión

(Se adjuntará)

Anexo C – Acuerdo de rescisión del contrato de arrendamiento de terreno de Macy’s

(Se adjuntará)

Anexo D – Acuerdo de rescisión del contrato de arrendamiento del terreno de Inline/Lote 1

(Se adjuntará)

Anexo E – Acuerdo de rescisión de REA

(Se adjuntará)

Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.

Anexo F – Acuerdo de uso mutuo

(Se adjuntará)

Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.

Anexo G: Rescisión de los acuerdos de estacionamiento

(Se adjuntará)

Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.

Anexo H – Contrato de estacionamiento de Yardi

(Se adjuntará)