



D I R A S A D

TRADUCCIONES

T R A D U C C I Ó N

I-71/19

Adenda "A"

**SEGUNDA ENMIENDA A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINA
ESTÁNDAR**

Esta SEGUNDA ENMIENDA A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINA ("Enmienda") ha formalizada con fecha _____ de junio de 2018 (la "Fecha de Ejecución"), por y entre Onyx Tower LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware ("Arrendador") y el País de Chile, representado por el Embajador de Chile en los Estados Unidos de América ("Arrendatario"). En el presente, el Arrendador y el Arrendatario serán nombrados conjuntamente como las "partes".

CONSIDERANDOS

A. El Arrendador, en calidad de sucesor en derecho de KW Funds - 6100 Wilshire, LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware, sucesora en derecho de Arden Realty Finance Partnership, L.P., una sociedad de responsabilidad limitada de California, y el Arrendatario, son parte de un Contrato de Arrendamiento de Oficina Estándar de fecha 22 de noviembre de 2002 (el "Contrato de Arrendamiento Inicial"), el cual fue enmendado por una Primera Enmienda al Contrato de Arrendamiento de Oficina Estándar de fecha 13 de enero de 2013

- // -

(la "Primera Enmienda"). Colectivamente, el Contrato de Arrendamiento Inicial y la Primera Enmienda se denominan el "Contrato de Arrendamiento Original" en el presente.

B. Conforme a la Primera Enmienda, el Arrendador entrega en arrendamiento al Arrendatario, y el Arrendatario toma en arrendamiento del Arrendador una superficie correspondiente a 3.549 pies cuadrados arrendables que se ubican en el [REDACTED] de un edificio ubicado en 6100 Wilshire Boulevard, Los Ángeles, California, 90048 (el "Edificio"). La Oficina [REDACTED] consiste en 2.024 pies cuadrados arrendables y la Oficina [REDACTED] consiste en 1.525 pies cuadrados arrendables. Conforme a la Primera Enmienda, el Plazo del Contrato de Arrendamiento Original vence el 31 de mayo de 2023.

C. El Arrendador y el Arrendatario desean, entre otras cosas, enmendar el Contrato de Arrendamiento Original conforme a los términos y condiciones señalados más abajo para efectos de:

- i) modificar el Inmueble a fin de entregar la Oficina [REDACTED] y realizar la ocupación por parte del Arrendatario de la Oficina [REDACTED]
- ii) ampliar el Plazo del Contrato de Arrendamiento Original relativo a las oficinas [REDACTED] y
- iii) disponer la realización de mejoras a la Oficina [REDACTED].

D. No obstante la Fecha de Ejecución de esta Enmienda, el Arrendador y el Arrendatario reconocen y acuerdan que el Arrendador entregó y el Arrendatario tomó posesión de, la Oficina [REDACTED] con fecha 24 de febrero de 2018. Conforme a ello, la presente Enmienda será retroactiva al y vigente desde el 24 de febrero de 2018, que en lo sucesivo

- // -



- // -

será la "Fecha de Vigencia".

E. A menos que se defina otra cosa en la presente, todos los términos en mayúsculas usados en ésta tendrán los significados que se les asignen en el Contrato de Arrendamiento Original. Cuando se utilice en el Contrato de Arrendamiento Original y en la presente Enmienda, el término "Contrato de Arrendamiento" se referirá al Contrato de Arrendamiento Original, conforme sea enmendado por la presente Enmienda.

ACUERDO

Por lo tanto, por una contraprestación válida y onerosa, sirviendo el presente de suficiente recibo, el Arrendador y el Arrendatario han acordado lo siguiente:

1. Inmueble. Con sujeción a los términos de la presente Enmienda, a la Fecha de Vigencia, el "Inmueble", tal como dicho término es usado en el Contrato de Arrendamiento Original, ya no incluirá la Oficina [REDACTED] (la "Superficie Devuelta"), que contiene aproximadamente dos mil veinticuatro (2.024) pies cuadrados arrendables y, en su lugar, estará conformado por i) la Oficina [REDACTED] ubicada en el 5° piso del Edificio, correspondiente a dos mil quinientos cuarenta y dos (2.542) pies cuadrados arrendables [REDACTED] y ii) la Oficina [REDACTED] del Edificio, correspondiente a mil quinientos veinticinco (1.525) pies cuadrados arrendables [REDACTED]. En la presente, la [REDACTED] se denominan colectivamente los "Nuevos Inmuebles", y todas las referencias al "Inmueble" tanto en el Contrato de Arrendamiento Original como en la presente Enmienda harán referencia a los Nuevos Inmuebles. De conformidad



- // -

- // -

con lo precedente, a la Fecha de Vigencia, el Inmueble estará constituido por cuatro mil sesenta y siete (4.067) pies cuadrados arrendables.

2. Fecha de Vigencia: Ocupación continuada del Inmueble Original. Las partes reconocen y acuerdan que el Contrato de Arrendamiento Original, en lo que se refiere solamente a la Superficie Devuelta, terminará en la Fecha de Vigencia tal como si hubiera vencido de conformidad con los plazos de éste. Terminada la Fecha de Vigencia, ni el Arrendador ni el Arrendatario tendrán ningún derecho, deber u obligación frente al otro en relación con la Superficie Devuelta, salvo por aquellas obligaciones que sobrevivan expresamente a la expiración o terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento Original. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en el Contrato de Arrendamiento Original o en la presente Enmienda, el Arrendatario continuará ocupando la Oficina [REDACTED] hasta la Fecha de Vencimiento de la Segunda Enmienda (definida más adelante), de conformidad con los términos del Contrato de Arrendamiento Original y la presente Enmienda.



3. Confirmación del Plazo de la Primera Enmienda del Contrato de Arrendamiento. Las partes reconocen y acuerdan que, conforme a la Primera Enmienda, el Plazo del Contrato de Arrendamiento Original (Plazo de la Primera Enmienda del Contrato de Arrendamiento) se extendió hasta el 31 de mayo de 2023 (la "Primera Fecha de Vencimiento Extendida"). A contar de la Fecha de Vigencia, el Plazo de la Primera Enmienda del Contrato de Arrendamiento continuará en pleno vigor y efecto en

- // -

- // -

lo que respecta al Nuevo Inmueble.

4. Plazo de la Segunda Enmienda del Contrato de Arrendamiento. Una vez que haya vencido la Primera Enmienda del Contrato de Arrendamiento, el plazo del contrato del Inmueble se extenderá por un período de treinta y seis (36) meses, comenzando en la Fecha de Inicio de la Segunda Enmienda y terminando en la Fecha de Vencimiento de la Segunda Enmienda ("Plazo de la Segunda Enmienda del Contrato de Arrendamiento"), tal como estos términos se definen más adelante.

5. Fecha de Inicio de la Segunda Enmienda. El término "Fecha de Inicio de la Segunda Enmienda" significará el 1º de junio de 2023.

6. Fecha de Vencimiento de la Segunda Enmienda. El término Fecha de Vencimiento de la Segunda Enmienda significará el 31 de mayo de 2026.

7. Arriendo Base. Durante el Plazo de la Primera Enmienda del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario continuará pagando el Arriendo Base y todos los otros montos correspondientes de conformidad con el Contrato de Arrendamiento Original (incluidos, entre otras cosas, reajustes del arriendo, Arriendo Adicional y Parte Proporcional del Arrendatario de los Gastos Directos y Gastos Operacionales del Arrendatario), salvo que, a la Fecha de Vigencia, todos los montos vencidos y adeudados conforme al Contrato de Arrendamiento Original serán calculados, en lo que respecta al Inmueble, de la forma que se señala en el presente (es decir, Oficina [REDACTED] correspondientes a cuatro mil sesenta y siete (4.067) pies cuadrados arrendables). El siguiente "Cuadro 1 - Arriendo"



- // -

- // -

especifica el Arriendo Base vencido y adeudado durante al Plazo de la Primera Enmienda del Contrato de Arrendamiento conforme al Contrato de Arrendamiento Original y a la presente Enmienda, entregándose sólo a modo de referencia:

Cuadro 1 - Arriendo

Plazo de la Primera Enmienda (hasta el 31 de mayo de 2023)

Fechas	Arriendo Base por PCA	Arriendo Base Mensual	Arriendo Base Anual
01/03/2018-31/05-2018	\$3,04	\$12.363,68	N/A
01/06/2018-31/05-2019	\$3,13	\$12.729,71	\$152.756,52
01/06/2019-31/05/2020	\$3,22	\$13.095,74	\$157.148,88
01/06/2020-31/05/2021	\$3,32	\$13.502,44	\$162.029,28
01/06/2021-31/05/2022	\$3,42	\$13.909,14	\$166.909,68
01/06/2022-31/05/2023	\$3,52	\$14.315,84	\$171.790,08

No obstante cualquier estipulación en contrario contenida en el Contrato de Arrendamiento Original, que comienza en la Fecha de Inicio de la Segunda Enmienda, el Arrendatario deberá pagar el Arriendo Base mensual correspondiente a un monto de tres dólares y 63 centavos (\$3,63) por pie cuadrado arrendable al mes. El Arrendador y el Arrendatario acuerdan que el Arriendo Base aumentará en un tres por ciento (3%) anual al iniciarse el período de doce (12) meses desde la Fecha de Inicio de la Segunda Enmienda, conforme al cuadro que se señala a continuación, que es sólo para fines de referencia:

Cuadro 2 - Arriendo

Plazo de la Segunda Enmienda (junio de 2023 a mayo de 2026)

Fechas	Arriendo Base por PCA	Arriendo Base Mensual	Arriendo Base Anual
01/06/2023-31/05-2024	\$3,63	\$14.763,21	\$177.158,52
01/06/2024-31/05-2025	\$3,74	\$15.210,58	\$182.526,96
01/06/2025-31/05/2026	\$3,85	\$15.657,95	\$187.895,40

- // -



- // -

La frase "Arriendo Base", tal como se usa en el presente; "Arriendo Básico Mensual", tal como se usa en la Primera Enmienda, y "Arriendo Básico" tal como se usa en el Contrato de Arrendamiento Inicial, se denominarán colectivamente "Arriendo Base". Iniciándose en la Fecha de Vigencia, el calendario de pagos de Arriendos Base señalado en el Artículo 1.C de las Disposiciones del Contrato de Arrendamiento Básico del Contrato de Arrendamiento Inicial y la Sección 5 de la Primera Enmienda no tendrán no vigor ni efecto, y serán reemplazadas en su integridad por los calendarios de Arriendo Base señalados en la Sección 7.

8. Parte Porcentual del Arrendatario; Año Base. No obstante cualquier estipulación en contrario contenida en el Contrato de Arrendamiento Original, a la Fecha de Vigencia, y continuando a través del Plazo de la Segunda Enmienda del Contrato de Arrendamiento, la Parte Porcentual del Arrendatario en relación con el Inmueble será de uno coma ochenta y seis por ciento (1,86%). El Año Base del Arrendatario se determinará conforme a los términos señalados en la Sección 6 de la Primera Enmienda.

9. Mejoras. Estado del Inmueble. Las partes reconocen y acuerdan que, a la Fecha de Ejecución de la presente Enmienda, el Arrendador ha modificado la Oficina [REDACTED] para beneficio del Arrendatario usando materiales de construcción estándares, a expensas del Arrendador, de acuerdo con el plano de superficie adjunto a la presente como Anexo 1. Conforme a la solicitud del Arrendatario, el Arrendador efectuó las mejoras señaladas precedentemente como parte del Proyecto de Mejoras para el

- // -



- // -

Arrendatario. El gasto de dicho trabajo será asumido por el Arrendatario, el cual será pagado al Arrendador a más tardar dentro de diez (10) días luego de haber recibido la factura de parte del Arrendador. El Arrendador y el Arrendatario acuerdan que el Arrendatario arrendará el Inmueble "tal cual", "con todas las fallas que pueda tener" y "sin ninguna representación o garantía". El Arrendatario reconoce que ni el Arrendador ni ningún agente o empleado del Arrendador ha efectuado ninguna representación o garantía en relación con el Inmueble o con su idoneidad para la realización de las operaciones del Arrendatario, y el Arrendatario garantiza y representa expresamente que el Arrendatario ha confiado únicamente en su propia indagación e inspección del Inmueble en su decisión de acordar la presente Enmienda y arrendar el Inmueble. Mediante la presente, el Arrendador y el Arrendatario reconocen que a la fecha de este Contrato de Arrendamiento, tanto el Inmueble como el Edificio no han sido inspeccionados por un especialista certificado en accesos, de conformidad con la Ley de Discapacidad de los Estados Unidos.

10. Depósito en Garantía. Las Partes reconocen y acuerdan que, conforme al Contrato de Arrendamiento Original, el Arrendador se encuentra actualmente en posesión del Depósito en Garantía del Arrendatario correspondiente al monto de dieciocho mil doscientos cuarenta y tres dólares con 50 centavos (\$18.243,50), que representan dos (2) meses de Arriendo Base adeudado en el último mes del Plazo del Contrato de Arrendamiento Original. Al momento de ejecutada la presente Enmienda, el Arrendatario aumentará el depósito que haya dejado



- // -

- // -

con el Arrendador por un monto de trece mil setenta y dos dólares con cuarenta centavos (\$13.072,40), por lo cual el monto total del Depósito en Garantía retenido por el Arrendador ascenderá a treinta y un mil trescientos quince dólares con noventa centavos (\$31.315,90), cifra que representa dos (2) meses de Arriendo Base adeudado en el último mes del Plazo de la Segunda Enmienda del Contrato de Arrendamiento. Todos los otros términos y condiciones relativos al Depósito en Garantía estarán supeditados al Contrato de Arrendamiento Original.

11. Honorarios de Abogados y Costas. En lo que respecta a cualquier acción judicial iniciada para hacer cumplir los términos de la presente Enmienda, incluido cualquier juicio entablado por el Arrendador para recuperar el arriendo o posesión del Inmueble, la parte perdedora deberá pagar a la parte vencedora una suma razonable por concepto de honorarios de abogados y costas relacionadas con dicho juicio, y los honorarios de abogados y costas sólo si ello hubiera sido ordenado por una orden judicial. Todos los otros términos y disposiciones relativos a Honorarios de Abogados y Costas mencionados en el Contrato de Arrendamiento Original permanecerán en pleno vigor y efecto.

12. Corredor y Comisiones de Corretaje. Tanto el Arrendador como el Arrendatario representan y garantizan que no han operado con ningún corredor en relación con la presente Enmienda. Si el Arrendatario o el Arrendador hubieran operado con cualquier corredor o persona en relación con la presente Enmienda, éstos serán los únicos responsables del pago de cualesquiera honorarios pagados a dicha persona u oficina, y tanto el

- // -



- // -

Arrendatario como el Arrendador deberán proteger, indemnizar, eximir y defender a la otra parte de cualquier responsabilidad relativos a esos.

13. Divisibilidad. Cualquier disposición de la presente Enmienda que resulte ser inválida, nula o ilegal no afectará, perjudicará ni invalidará de modo alguno ninguna otra disposición de la presente, y las otras disposiciones continuarán en pleno vigor y efecto.

14. Atribución. El Arrendador y el Arrendatario representan y garantizan que cada una de las partes tiene plenas facultades y atribuciones para celebrar la presente Enmienda, y que la persona que está firmando en representación de cada una de las partes ha sido plenamente autorizada para hacerlo efectuando todas las acciones corporativas o asociativas necesarias en representación de dicha parte, y que no será necesario contar con autorizaciones o aprobaciones de un tercero para formalizar la presente Enmienda.

15. Impedimento. El Arrendatario garantiza, representa y certifica ante el Arrendador que, a la fecha de la presente Enmienda, el Arrendador no se encuentra en situación de incumplimiento conforme al Contrato de Arrendamiento Original, y que el Arrendatario no presenta ninguna defensa o compensación para el pago del arriendo y/o para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Arrendamiento Original en la medida en que y cuando éstos venzan.

16. Contrato de Arrendamiento Original en pleno vigor. Salvo en lo que respecta a cualesquiera disposiciones que sean inconsistentes con la presente Enmienda y los términos, acuerdos

- // -



- // -

y condiciones de ésta, todos los otros términos, acuerdos y condiciones del Contrato de Arrendamiento Original continuarán sin modificaciones y en pleno vigor y efecto. El Arrendador y el Arrendatario ratifican el Contrato de Arrendamiento Original, tal como ha sido enmendado en la presente.

17. **Ejemplares.** La presente Enmienda puede ser formalizada en varios ejemplares, siendo cada uno de ellos considerado como un original, y todos ellos juntos constituirán un solo acuerdo. El envío de un ejemplar formalizado de la presente Enmienda mediante transmisión electrónica en formato PDF (".pdf") será igualmente válido que la entrega por mano de un ejemplar formalizado de la presente Enmienda, y cada uno de dichos ejemplares, entregado por mano o enviado en .pdf será considerado un original. Cualquiera de las partes que envíe un ejemplar formalizado de la presente Enmienda también deberá entregar por mano un ejemplar formalizado de la presente Enmienda; no obstante, en caso de no hacerlo, ello no tendrá efecto sobre la validez, cumplimiento y naturaleza vinculante y efecto de la presente Enmienda.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, la presente Enmienda ha sido formalizada en la primera fecha señalada al principio.

ARRENDADOR:

ONYX TOWER, LLC

Sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

Por: Firma ilegible

Nombre: Sam Hakim

Cargo: Socio Gestor

ARRENDATARIO:

- // -



- // -

El país de CHILE, representado por el Embajador de Chile en los Estados Unidos de América.

Por: Firma ilegible

Nombre: Julio Fiol

Cargo: Encargado de Negocios

=====

Traducido por: Pamela Gallardo V., Res. N° 1.703 de fecha 28 de julio de 2014.

SANTIAGO, CHILE, a 22 de marzo de 2019.



Patricia Águila Avilés
PATRICIA ÁGUILA AVILÉS

SUBDIRECTORA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS

Exhibit "A

SECOND AMENDMENT TO STANDARD OFFICE LEASE

This SECOND AMENDMENT TO OFFICE LEASE (“Amendment”) is entered into as of the ___ day of June 2018 (the “Execution Date”), by and between Onyx Tower LLC, a Delaware limited liability company (“Landlord”) and The Country of Chile, represented by the Ambassador of Chile in the United States of America (“Tenant”). Landlord and Tenant are collectively referred to herein as the “parties”.

RECITALS

A. Landlord, as successor-in-interest to KW Funds – 6100 Wilshire, LLC, a Delaware limited liability company, successor-in-interest to Arden Realty Finance Partnership, L.P., a California limited partnership, and Tenant, are parties to that certain Standard Office Lease dated November 22, 2002 (the “Initial Lease”), as amended by a First Amendment to Standard Office Lease dated January 15, 2013 (the “First Amendment”). Collectively, the Initial Lease and the First Amendment are referred to herein as the “Original Lease”.

B. Pursuant to the First Amendment, Landlord leases to Tenant and Tenant leases from Landlord certain space consisting of 3,549 rentable square feet located on the 12th floor [REDACTED] and the 14th floor [REDACTED] of that certain building located and addressed at 6100 Wilshire Boulevard, Los Angeles, California 90048 (the “Building”). Suite [REDACTED] consists of 2,024 rentable square feet and Suite [REDACTED] consists of 1,525 rentable square feet. Pursuant to the First Amendment, the Term of the Original Lease expires on May 31, 2023.

C. Landlord and Tenant desire to, among other things, amend the Original Lease on the terms and conditions set forth below to: (i) modify the Premises by providing for the surrender of Suite [REDACTED] and the occupancy by Tenant of [REDACTED] (ii) extend the Term of the Original Lease with respect to [REDACTED] and (iii) provide for the making of certain improvements to [REDACTED]

D. Notwithstanding the Execution Date of this Amendment, Landlord and Tenant acknowledge and agree that Landlord delivered, and Tenant took possession of, [REDACTED] and vacated [REDACTED] on February 24, 2018. Accordingly, this Amendment shall be retroactive to and effective as of February 24, 2018, which is hereinafter referred to as the “Effective Date”.

E. Unless otherwise defined herein, all capitalized terms used herein shall have the meanings ascribed to such terms in the Original Lease. The term “Lease”, where used in the Original Lease and this Amendment, shall hereafter refer to the Original Lease, as amended by this Amendment.

AGREEMENT

NOW, THEREFORE, for good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, Landlord and Tenant hereby agree as follows:

1. **Premises.** Subject to the terms of this Amendment, as of the Effective Date, the “Premises”, as such term is used in the Original Lease, shall no longer include [REDACTED] (the “Give-Back Space”), containing approximately two thousand twenty-four (2,024) rentable square feet, and instead shall consist of: (i) [REDACTED] located on the 5th floor of the Building and consisting of two thousand five hundred forty-two (2,542) rentable square feet [REDACTED] of the Building, consisting of one thousand five hundred twenty-five (1,525) rentable square feet (“Suite [REDACTED]”) are collectively referred to herein as the “New Premises”, and all references to the “Premises” appearing in the Original Lease and this Amendment shall mean and refer to

the New Premises. In accordance with the foregoing, as of the Effective Date, the Premises shall consist of four thousand sixty-seven (4,067) rentable square feet.

2. **Effective Date; Continued Occupancy of Original Premises.** The parties acknowledge and agree that the Original Lease, as it relates only to the Give-Back Space, shall terminate on the Effective Date as if it had expired in accordance with its terms. Following the Effective Date, neither Landlord nor Tenant shall have any rights, duties or obligations to one another in connection with the Give-Back Space, except for those obligations that expressly survive the expiration or earlier termination of the Original Lease. Notwithstanding anything to the contrary in the Original Lease or this Amendment, Tenant shall continue to occupy [REDACTED] through the Second Amendment Expiration Date (defined below), in accordance with the terms of the Original Lease and this Amendment.

3. **Confirmation of First Amendment Lease Term.** The parties acknowledge and agree that, pursuant to the First Amendment, the Term of the Original Lease (the "First Amendment Lease Term") was extended through May 31, 2023 (the "First Extended Expiration Date"). From and after the Effective Date, the First Amendment Lease Term shall continue in full force and effect with respect to the New Premises.

4. **Second Amendment Lease Term.** Upon the expiration of the First Amendment Lease Term, the term for the Premises shall be extended for a period of thirty-six (36) months, commencing on the Second Amendment Commencement Date and expiring on the Second Amendment Expiration Date ("Second Amendment Lease Term"), as such terms are hereinafter defined.

5. **Second Amendment Commencement Date.** The term "Second Amendment Commencement Date" shall mean June 1, 2023.

6. **Second Amendment Expiration Date.** The term "Second Amendment Expiration Date" shall mean May 31, 2026.

7. **Base Rent.** During the First Amendment Lease Term, Tenant shall continue to pay Base Rent and all other amounts in accordance with the Original Lease (including but not limited to rent escalations, Additional Rent, and Tenant's Proportionate Share of Direct Costs and Operating Costs), except that, as of the Effective Date, all amounts due and owing pursuant to the Original Lease shall be calculated with respect to the Premises, as defined herein [REDACTED] consisting of four thousand sixty-seven (4,067) rentable square feet). The following "Rent Chart 1" sets forth the Base Rent due and owing during the First Amendment Lease Term pursuant to the Original Lease and this Amendment, and is provided for reference purposes only:

Rent Chart 1
First Amendment Term (through May 31, 2023)

Dates	Base Rent Per RSF	Monthly Base Rent	Annual Base Rent
03/01/2018 – 05/31/2018	\$3.04	\$12,363.68	N/A
06/01/2018 – 05/31/2019	\$3.13	\$12,729.71	\$152,756.52
06/01/2019 – 05/31/2020	\$3.22	\$13,095.74	\$157,148.88
06/01/2020 – 05/31/2021	\$3.32	\$13,502.44	\$162,029.28
06/01/2021 – 05/31/2022	\$3.42	\$13,909.14	\$166,909.68
06/01/2022 – 05/31/2023	\$3.52	\$14,315.84	\$171,790.08

Notwithstanding anything to the contrary contained in the Original Lease, commencing on the Second Amendment Commencement Date, Tenant shall pay monthly Base Rent in the amount of Three and 63/100 Dollars (\$3.63) per rentable square foot per month. Landlord and Tenant agree that the Base Rent

shall increase by three percent (3%) annually beginning on each twelve (12) month anniversary of the Second Amendment Commencement Date, in accordance with the chart below, which is provided for reference purposes only:

Rent Chart 2
Second Amendment Term (June 2023 through May 2026)

Dates	Base Rent Per RSF	Monthly Base Rent	Annual Base Rent
06/01/2023 – 05/31/2024	\$3.63	\$14,763.21	\$177,158.52
06/01/2024 – 05/31/2025	\$3.74	\$15,210.58	\$182,526.96
06/01/2025 – 05/31/2026	\$3.85	\$15,657.95	\$187,895.40

The phrase “Base Rent” as used herein, “Monthly Basic Rental” as used in the First Amendment, and “Basic Rental” as used in the Initial Lease, shall collectively be referred to herein as “Base Rent”. Starting on the Effective Date, the Base Rent schedule set forth in Article 1.C of the Basic Lease Provisions of the Initial Lease and Section 5 of the First Amendment shall have no force or effect and shall be replaced in their entirety by the Base Rent schedules set forth in this Section 7.

8. **Tenant’s Percentage Share; Base Year.** Notwithstanding anything to the contrary in the Original Lease, as of the Effective Date, and continuing through the Second Amendment Lease Term, Tenant’s Percentage Share with respect to the Premises shall be One and Eighty-Six One-Hundredths Percent (1.86%). Tenant’s Base Year shall be in accordance with the terms set forth in Section 6 of the First Amendment.

9. **Improvements.** Property Condition. The parties acknowledge and agree that, as of the Execution Date of this Amendment, Landlord has modified [REDACTED] for the benefit of Tenant using building standard materials, at Landlord’s cost, in accordance with the space plan attached hereto as Exhibit 1. Pursuant to Tenant’s request, Landlord performed above-standard improvements as part of the Tenant Improvement Project. The cost of said work shall be borne by Tenant, that shall be paid to Landlord no later than ten (10) days after receipt of Landlord’s invoice. Landlord and Tenant agree that Tenant shall lease the Premises “as is”, “with all faults”, and “without any representations or warranties”. Tenant acknowledges that neither Landlord nor any agent or employee of Landlord has made any representations or warranty with respect to the Premises or with respect to its suitability for the conduct of Tenant’s business, and Tenant expressly warrants and represents that Tenant has relied solely on its own investigation and inspection of the Premises in its decision to enter into this Amendment and lease the Premises. Landlord and Tenant hereby acknowledge that as of the date of this Lease, the Premises and the Building have not undergone any inspection by a certified access specialist related to the American Disabilities Act.

10. **Security Deposit.** The Parties acknowledge and agree that, pursuant to the Original Lease, Landlord is currently in possession of Tenant’s Security Deposit in the amount of Eighteen Thousand Two Hundred Forty Three and 50/100 Dollars (\$18,243.50), which represented two (2) months of the Base Rent due in the last month of the Original Lease term. Upon execution of this Amendment, Tenant shall increase its deposit with Landlord by the amount of Thirteen Thousand Seventy-Two and 40/100 Dollars (\$13,072.40), such that the total Security Deposit held by Landlord will equal Thirty-One Thousand Three Hundred Fifteen and 90/100 Dollars (\$31,315.90), which represents two (2) months of the Base Rent due in the last month of the Second Amendment Lease Term. All other terms and conditions pertaining to the Security Deposit shall be in accordance with the Original Lease.

11. **Attorneys’ Fees & Costs.** In any action to enforce the terms of this Amendment, including any suit by Landlord for the recovery of rent or possession of the Premises, the losing party

shall pay the successful party a reasonable sum for attorneys' fees and costs in such suit and such attorneys' fees and costs only if it has been ordered by judicial decree. All other terms and provisions pertaining to Attorneys' Fees and Costs appearing in the Original Lease shall remain in full force and effect.

12. **Broker and Brokerage Commissions.** Landlord and Tenant represent and warrant that they have not dealt with any broker with respect to this Amendment. If Tenant or Landlord have dealt with any broker or person with respect to this Amendment, it shall be solely responsible for the payment of any fees due to said person or firm and Tenant and Landlord shall protect, indemnify, hold harmless and defend the other party from any liability in respect thereto.

13. **Severability.** Any provision of this Amendment which shall prove to be invalid, void, or illegal, shall in no way affect, impair, or invalidate any other provision hereof and such other provisions shall remain in full force and effect.

14. **Authority.** Landlord and Tenant represent and warrant that each of the parties has full power and authority to enter into this Amendment and the person signing on behalf of each party has been fully authorized to do so by all necessary corporate or partnership action on the part of such party and no third-party consents or approvals are necessary to execute this Amendment.

15. **Estoppel.** Tenant warrants, represents, and certifies to Landlord that, as of the date of this Amendment, Landlord is not in default under the Original Lease and Tenant does not have any defenses or offsets to payment of rent and/or performance of its obligations under the Original Lease as and when same becomes due.

16. **Original Lease in Full Force.** Except for those provisions which are inconsistent with this Amendment and its terms, covenants, and conditions, all other terms, covenants, and conditions of the Original Lease shall remain unmodified and in full force and effect. Landlord and Tenant ratify the Original Lease, as amended hereby.

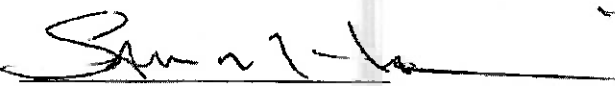
17. **Counterparts.** This Amendment may be executed in counterparts, each of which shall be deemed an original part and all of which together shall constitute a single agreement. Delivery of an executed counterpart of this Amendment by electronic transmission in a Portable Document Format (".pdf") shall be equally effective as manual delivery of an executed counterpart of this Amendment and each such counterpart, whether delivered manually or by .pdf shall be deemed an original. Any party delivering an executed counterpart of this Amendment by .pdf shall also manually deliver an executed counterpart of this Amendment, however the failure to do so shall have no effect on the validity, enforceability or binding nature and effect of this Amendment.

[Signatures Appear on Following Page]

IN WITNESS WHEREOF, this Amendment is executed as of the date first written above.


LANDLORD:

ONYX TOWER, LLC
a Delaware limited liability company

By: 
Name: Sam Hakim
Title: Managing Member

TENANT:

THE COUNTRY OF CHILE, represented by the Ambassador of Chile
in the United States of America


By: _____
Name: Julio Fiol
Title: Chargé d'Affairs