

**REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
SUBSECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES**

**DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA
DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y LOGÍSTICA**

**APRUEBA ADENDA DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL
CONSULADO GENERAL DE CHILE EN HOUSTON
Y FOUR OAKS PLACE OPERATING LP.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°

639

SANTIAGO, 29 ABR. 2025

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.722, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2025; la Ley N°20.128, sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 14, de 29 de febrero de 2024, de la Directora de Presupuestos, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N°22, de fecha 17 de febrero de 2025, de la División de Finanzas y Presupuesto; y la Resolución N° 36, de 2024, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1° de la Ley N° 21.080, citada en los vistos, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentran acreditadas, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, es menester indicar que los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.

5. Que, en este contexto, mediante el Oficio Público Digital DIGAD N° 118, de 14 de mayo de 2024, y previo a obligarse al pago futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las oficinas del Consulado General de Chile en Houston, mediante la celebración de una adenda al contrato de arrendamiento vigente, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N° 20.128, citada en los vistos, la que fue conferida a través de Oficio Ordinario DIPRES N° 1937, de 14 de junio de 2024.
6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 1° de septiembre de 2024, el Cónsul General de Chile en Houston suscribió una adenda al contrato de arrendamiento vigente, con Four Oaks Place Operating LP, referida al inmueble ubicado en 1300 Post oak Blvd., Suite 1130, Houston, Texas 77056, que alberga las Oficinas de dicha Misión Consular, con la finalidad de prorrogar su vigencia por un periodo de cinco años.
7. Que, teniendo en consideración lo expuesto, por una advertencia administrativa, esta Secretaría de Estado no efectuó, en su oportunidad, la aprobación de la adenda individualizada en el considerando sexto precedente, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.
8. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, ya citada, corresponde efectuar la aprobación de la adenda al contrato de arrendamiento individualizada en el considerando sexto anterior, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

1.- APRUÉBASE la adenda al contrato de arrendamiento suscrito con fecha 1° de septiembre de 2024 por el Cónsul General de Chile en Houston, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte integrante del mismo.

2.- IMPÚTESE el gasto que demande el instrumento contractual individualizado en los numerales que anteceden al subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en las anualidades respectivas exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

3.- PUBLÍQUESE la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de Inmuebles", a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento, y a lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 500, de 2022, del Consejo para la Transparencia, que aprueba nuevo texto de la Instrucción General sobre Transparencia Activa. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, REFRÉNDESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE
"Por orden de la Subsecretaria"

Directora General Administrativa

T R A D U C C I O N

I-169/24

SEXTA ENMIENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La presente Sexta Enmienda al Contrato de Arrendamiento (esta "Sexta Enmienda") se realiza y se celebra entre **FOUR OAKS PLACE OPERATING LP**, una sociedad limitada de Delaware (el "Arrendador"), en calidad de sucesor en participación de T-C Four Oaks Place LLC, en calidad de sucesor en participación de Teachers Insurance and Annuity Association of America, una sociedad de Nueva York, para beneficio de su Cuenta de Bienes Raíces separada, en calidad de sucesor en participación de Lehndorff Four Oaks Place Joint Venture, una empresa conjunta de Texas (el "Arrendador Original"); y **LA REPÚBLICA DE CHILE** (la "Arrendataria"). Esta Sexta Enmienda comenzará a regir para todos los fines a contar de la fecha en que el Arrendador formalice esta Sexta Enmienda como se establece en la página de firmas adjunta (la "Fecha de Vigencia").

SE ATESTIGUA:

POR CUANTO, el Arrendador y la Arrendataria son partes de ese determinado Contrato de Arrendamiento que rige a contar del 5 de mayo de 1992, celebrado originalmente entre el Arrendador Original y la Arrendataria (el "Contrato de Arrendamiento Original"), modificado por (i) esa determinada Primera Enmienda al Contrato de Arrendamiento con fecha de vigencia a contar del 2 de junio de 1997 (la "Primera Enmienda"), (ii) esa determinada Segunda Enmienda al Contrato de Arrendamiento con fecha de vigencia a contar del 5 de noviembre de 2002 (la "Segunda Enmienda"), (iii) esa determinada Tercera Enmienda al Contrato de Arrendamiento con fecha de vigencia a contar del 28 de julio de 2005 (la "Tercera Enmienda"), (iv) esa determinada Cuarta Enmienda al Contrato de Arrendamiento con fecha de vigencia a contar del 1 de marzo de 2014 (la "Cuarta Enmienda"), (v) esa determinada carta contrato con fecha del 29 de mayo de 2014 (la "Carta Contrato"), y (vi) esa determinada Quinta Enmienda al Contrato de Arrendamiento con fecha de vigencia a contar del 31 de agosto de 2017 (la "Quinta Enmienda") (el Contrato de Arrendamiento Original, con sus modificaciones, en adelante denominado el "Contrato de Arrendamiento"), en virtud del cual la Arrendataria actualmente toma en arrendamiento del Arrendador determinadas instalaciones que contienen un total de 1,651 pies cuadrados de Área Rentable (las "Instalaciones") en el piso once (11) del edificio ubicado en 1300 Post Oak Boulevard, Houston, Texas (el "Edificio"), todo según se describe más particularmente en el Contrato de Arrendamiento;

POR CUANTO, el Arrendador y la Arrendataria desean modificar los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento para, entre otras cosas, extender el Plazo y modificar ciertos otros términos y disposiciones del Contrato de Arrendamiento, todo según se estipula más particularmente a continuación.

AHORA, POR LO TANTO, en conformidad con lo anterior, y en

- // -

consideración a los pactos y acuerdos mutuos contenidos en este documento y en el Contrato de Arrendamiento, cuyo recibo y suficiencia se acusan por la presente, por este acto se modifica el Contrato de Arrendamiento de la siguiente manera:

1. Términos definidos. Todos los términos en mayúsculas utilizados en el presente documento tendrán el mismo significado que se define en el contrato de arrendamiento, a menos que se defina algo distinto en esta Sexta Enmienda.
2. Extensión del plazo. El plazo, que actualmente está programado para vencimiento el 31 de agosto de 2024, por este acto se extiende por un plazo adicional de sesenta y tres (63) meses, a contar del 1 de septiembre de 2024 (la "Fecha de inicio de la Sexta Enmienda") y hasta el 30 de noviembre de 2029 (dicho período, el "Plazo de la Sexta Enmienda"), sujeto a todos los términos existentes del contrato de arrendamiento, según se modifica en esta Sexta Enmienda.
3. Canon de Arrendamiento base. La Arrendataria continuará pagando el Canon de Arrendamiento Base por las instalaciones conforme a los términos y disposiciones existentes del contrato de arrendamiento aplicables a las mismas. A contar de la Fecha de Inicio de la Sexta Enmienda (es decir, el 1 de septiembre de 2024) y durante el resto del plazo de vigencia de la sexta enmienda, la Arrendataria deberá pagar el Canon de Arrendamiento Base por las Instalaciones en los siguientes montos:

<u>Período</u>	<u>Tasa/RSF/Anual</u>	<u>Cuota Mensual</u>
1 de septiembre de 2024 hasta el 31 de agosto de 2025*	US\$30,50	US\$4.196,29

- // -

- // -

1 de septiembre de 2025 hasta el 31 de agosto de 2026	US\$31,00	US\$4.265,08
1 de septiembre de 2026 hasta el 31 de agosto de 2027	US\$31,50	US\$4.333,88
1 de septiembre de 2027 hasta el 31 de agosto de 2028	US\$32,00	US\$4.402,67
1 de septiembre de 2028 hasta el 31 de agosto de 2029	US\$32,50	US\$4.471,46
1 de septiembre de 2029 hasta el 30 de noviembre de 2029	US\$33,00	US\$4.540,25
*Sin embargo, no obstante lo anterior, siempre que no haya un acto de incumplimiento en virtud del contrato de arrendamiento (según se modifica en este documento) más allá de cualquier período de notificación o subsanación aplicable, las cuotas mensuales de la Canon Base y la parte de la Arrendataria de los Gastos Operacionales reales de las instalaciones se reducirán durante el período de tres (3) meses que comienza en la Fecha de Inicio de la Sexta Enmienda (es decir, el 1 de septiembre de 2024) y finaliza el 30 de noviembre de 2024 (dicho período, el " <u>Período de Reducción</u> "; dichos montos reducidos, el " <u>Monto de Reducción</u> ") y, a partir de entonces, la Canon Base y la parte de la Arrendataria de los Gastos Operacionales reales serán los que se establecen en el presente instrumento.		

4. Ajuste del Canon Base. Además del Canon Base, la Arrendataria deberá continuar pagando, como Ajuste del Canon Base, la Parte de la Arrendataria de los Gastos Operacionales reales de acuerdo con los términos y disposiciones del Contrato de Arrendamiento aplicables al mismo, excepto que: siempre que no haya un Acto de

- // -

Incumplimiento en virtud del Contrato de Arrendamiento (con sus modificaciones aquí incluidas) más allá de cualquier período de notificación o subsanación aplicable, las cuotas mensuales de la Parte de la Arrendataria de los Gastos Operacionales reales de las Instalaciones se reducirán durante el Período de Reducción (según se define en el Párrafo 3 precedente).

5. Estado de las Instalaciones. La Arrendataria se encuentra actualmente en posesión de las Instalaciones, y por el presente las toma en arrendamiento y acepta del Arrendador, en su estado actual "COMO ESTÁN", "DONDE ESTÁN" y "CON TODOS SUS DEFECTOS", y la Arrendataria reconoce que el Arrendador no tendrá obligación de renovar o mejorar de otro modo las Instalaciones después de la Fecha de Entrada en Vigor de la presente; quedando entendido, sin embargo, que el Arrendador por el presente acuerda proporcionar una bonificación a la Arrendataria para mejoras de hasta US\$24,765.00 (que equivale a \$15,00/RSF dentro de las Instalaciones) (la "Bonificación para Construcción del Arrendador"), que se aplicará al costo de las Mejoras de la Arrendataria que realizará el Arrendador en las Instalaciones, de acuerdo con y sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Carta de Trabajo adjunta a la presente como Anexo A. La Arrendataria reconoce y acepta que todas y cada una de las mejoras o bonificaciones que el Arrendador debe realizar o proporcionar en el Contrato de Arrendamiento se han realizado y/o cumplido en su totalidad.
6. Derecho Especial de Cancelación. La Arrendataria continuará teniendo el derecho de cancelación establecido en el Artículo 56 del Contrato de Arrendamiento Original (según se modificó en conformidad con la Quinta Enmienda); quedando

- // -

- // -

entendido que (i) las referencias en ése a la "Bonificación para Mejoras de Remodelación" se refieren en su lugar a la Bonificación para Construcción del Arrendador según se define en el Párrafo 5 precedente, (ii) las referencias en ése a la "Quinta Enmienda" se refieren en su lugar a la "Sexta Enmienda" y (iii) las referencias en ése a "este Contrato de arrendamiento" se refieren en su lugar a "este Contrato de arrendamiento (con sus modificaciones posteriores)".

7. Ningún otro derecho u opción preferente. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario contenida en el presente instrumento o en el Contrato de Arrendamiento, salvo la opción de cancelación que se describe en el párrafo 6 de esta Sexta Enmienda, el Arrendador y la Arrendataria estipulan y acuerdan que la Arrendataria no tiene derechos de renovación o extensión, y que la Arrendataria no tiene derechos de expansión, reducción, rechazo, oferta, compra, terminación o reubicación, siendo nulos y sin valor cualesquiera tales derechos originalmente establecidos en el Contrato de Arrendamiento.
8. Corredor. La Arrendataria garantiza que no ha tenido tratos con ningún corredor o agente que no sea CBRE, Inc., que sólo representa al arrendador (el "Corredor"), en relación con la negociación o formalización de esta Sexta Enmienda, y la Arrendataria acepta indemnizar al arrendador y eximirlo de toda responsabilidad por todos y cada uno de los costos, gastos u obligaciones por comisiones u otras compensaciones o cargos reclamados por cualquier corredor o agente, que no sea el Corredor, que reclame lo mismo por, a través o bajo la Arrendataria con respecto a esta Sexta Enmienda.
9. Sostenibilidad. El Arrendador podrá, en cualquier momento,

- // -

- // -

decidir desarrollar, mantener u operar el Edificio u otras partes del Proyecto conforme a acreditaciones, calificaciones o certificaciones de terceros que se relacionen con cuestiones y prácticas de sostenibilidad (incluidas, entre otras, la eficiencia energética u otros objetivos similares), incluidas, entre otras, las Normas de Sostenibilidad de Terceros. Si el Arrendador adoptare tal decisión (sin estar obligado a hacerlo), la Arrendataria deberá cooperar con los esfuerzos del Arrendador en ese sentido. Dicha cooperación incluirá, entre otros, (i) el cumplimiento por parte de la Arrendataria de aquellas normas y reglamentos razonables adoptados eventualmente por el Arrendador con respecto a cualquier práctica de sostenibilidad en el Edificio u otras partes del Proyecto, incluido cualquier Estándar de Sostenibilidad de Terceros adoptado para el Edificio u otras partes del Proyecto y del cual se notifique a la Arrendataria, con las eventuales modificaciones al mismo, y (ii) que la Arrendataria proporcione al Arrendador información dentro de los catorce (14) días siguientes a la realización de una solicitud con respecto a la ocupación, operaciones, prácticas o dotación de personal de la Arrendataria, según lo solicite razonablemente el Arrendador o cualquier agencia de terceros, como, por ejemplo, entre otros, niveles de dotación de personal, horas de funcionamiento, uso de servicios públicos, patrones y métodos de desplazamiento de los empleados (en la medida en que se pueda determinar razonablemente), métodos y materiales de limpieza, materiales y técnicas de construcción, inventarios de muebles, accesorios y equipos, y otra información. Las disposiciones precedentes se aplicarán independientemente

- // -

- // -

de que el Arrendador busque u obtenga afirmativamente una o más acreditaciones, calificaciones o certificaciones bajo cualquier Estándar de Sustentabilidad de Terceros (y posteriormente se le requiera mantener dicha acreditación, calificación o certificación) o que el Arrendador opere voluntariamente de acuerdo con algunos o todos dichos Estándares de Sustentabilidad de Terceros pero sin buscar, obtener o mantener formalmente la acreditación, calificación o certificación. "Estándares de Sustentabilidad de Terceros" significa estándares, calificaciones, pautas, requisitos o criterios que en la actualidad o en el futuro se apliquen o relacionen con el sistema de calificación ENERGY STAR de la Agencia de Protección Ambiental de los EE.UU., el programa Green Globes for Continual Improvement of Existing Buildings (Green Globes CIEB) de Green Building Initiative, el sistema de calificación de edificios ecológicos LEED del U.S. Green Building Council, el programa 360 Performance de Building Owners and Managers Association International o cualquier otro programa o sistema de calificación, certificación o desempeño que en la actualidad o en lo sucesivo sea similar a cualquiera de los anteriores, o que se relacione con o esté destinado a fomentar o promover prácticas de sustentabilidad. Tales cuestiones y prácticas de sustentabilidad pueden abordar una o más cuestiones o prácticas de operaciones y mantenimiento de todo el edificio, incluidas, entre otras, cuestiones o prácticas relacionadas con o que afecten el uso de sustancias químicas, la calidad del aire interior o ambiental, la eficiencia energética, la eficiencia hídrica, los programas de reciclaje, los programas de mantenimiento o las

- // -

- // -

actualizaciones del sistema para cumplir con los objetivos de conservación del agua o la energía de los edificios ecológicos, la calidad del aire interior o ambiental, los estándares de rendimiento de la iluminación, la reducción de la contaminación lumínica, el reciclaje o la reutilización de materiales o recursos, la reducción de los gases de efecto invernadero, el transporte energéticamente eficiente u otras cuestiones y prácticas ambientales, de conservación o de responsabilidad social de "todo el edificio". Según se utiliza en este Párrafo, "o" significará "y/o" a menos que el contexto indique claramente algo distinto. En la medida en que exista algún conflicto entre las disposiciones de este Párrafo y cualquier otra disposición del Contrato de Arrendamiento, prevalecerán las disposiciones de este Párrafo.

10. Cumplimiento de sanciones.

(a) No se permiten negociaciones con personas prohibidas o jurisdicciones restringidas.

(i) La Arrendataria declara y garantiza al Arrendador que ni la Arrendataria ni ninguno de sus funcionarios o directores, ni ningún signatario de la presente, es o se convertirá, ni es ni actuará en nombre de, una persona o entidad que sea, o esté en poder de o bajo el control de una persona o entidad que sea objeto de sanciones económicas o financieras o embargos comerciales administrados o aplicados por el gobierno de los EE.UU. (incluidos, entre otros, la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los EE.UU., el Departamento de Comercio de los EE.UU. y el Departamento de Estado de los EE.UU.), el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, la Unión Europea y sus estados miembros o el Reino Unido

- // -

- // -

(incluido el Tesoro de Su Majestad) ("Ley de Sanciones")
(dichas personas y entidades se describen en este subpárrafo
(A) como "Personas Prohibidas").

(ii) La Arrendataria declara y garantiza que ni la Arrendataria ni ninguno de sus funcionarios o directores, ni ningún signatario del presente, es, o está en poder de o controlado por ninguna persona o entidad que esté domiciliada, constituida o resida en un país o territorio que sea objeto de la Ley de Sanciones, según corresponda y con sus respectivas eventuales modificaciones ("Jurisdicciones Restringidas").

(iii) La Arrendataria se compromete a realizar pagos de cualquier naturaleza en virtud del Contrato de Arrendamiento (según se modifica en la presente) al Arrendador únicamente desde sus propias cuentas. La Arrendataria no realizará pagos de ninguna naturaleza en virtud del Contrato de Arrendamiento (según se modifica en la presente) (i) utilizando fondos que se originen o puedan transferirse a través de o por una Jurisdicción Restringida o Persona Prohibida; o (ii) que resulten en una violación de las Leyes de Sanciones por parte de cualquier persona (incluido el arrendador o una institución financiera). El arrendador tendrá derecho a rechazar dichos pagos.

(b) Terminación. La Arrendataria reconoce que las disposiciones del párrafo 10(a) precedente son disposiciones fundamentales del Contrato de Arrendamiento. Si alguna declaración formulada por la Arrendataria en conformidad con el Párrafo 10(a) precedente resultare ser falsa en cualquier aspecto, la Arrendataria deberá notificarlo por escrito al Arrendador inmediatamente después de tomar conocimiento de ello, en la medida permitida por la ley, en

- // -

- // -

la que se expondrá con razonable detalle el motivo por el cual dicha declaración resultó ser falsa y deberá ir acompañada de cualquier notificación pertinente de, o correspondencia con, la o las agencias gubernamentales correspondientes. Si el hecho, evento o circunstancia que dio lugar a que dicha declaración resultara ser falsa no fuere subsanada dentro de los diez (10) días posteriores a dicha notificación por escrito, el Arrendador podrá poner término al Contrato de Arrendamiento (scon sus actuales modificaciones) inmediatamente mediante notificación por escrito.

11. Disposiciones Varias. Esta Sexta Enmienda reemplaza y anula todas y cada una de las declaraciones, negociaciones, arreglos, folletos, acuerdos y entendimientos previos, si los hubiere, entre el Arrendador y la Arrendataria con respecto al objeto de esta Sexta Enmienda. El Contrato de Arrendamiento y esta Sexta Enmienda constituyen el completo acuerdo de las partes con respecto al objeto del Contrato de Arrendamiento y esta Sexta Enmienda. No existen declaraciones, entendimientos, estipulaciones, acuerdos, garantías o promesas (expresas o implícitas, verbales o escritas) entre el Arrendador y la Arrendataria con respecto al objeto de esta Sexta Enmienda o el Contrato de Arrendamiento. Asimismo, se acuerda que el Contrato de Arrendamiento y esta Sexta Enmienda no podrán ser alterados, enmendados, modificados o ampliados, salvo mediante un instrumento escrito firmado tanto por el Arrendador como por la Arrendataria. Con excepción de aquellos términos y condiciones específicamente modificados y enmendados en el presente, el Contrato de Arrendamiento al que se hace referencia en el presente instrumento permanecerá en pleno

- // -

- // -

vigor y efecto en conformidad con todos sus términos y condiciones. En caso de cualquier conflicto entre los términos y condiciones de esta Sexta Enmienda y los términos y disposiciones del Contrato de Arrendamiento, los términos y disposiciones de esta Sexta Enmienda prevalecerán y serán aplicables.

12. Ejemplares/Facsímiles. Esta Sexta Enmienda podrá ser formalizada en cualquier número de ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original, y todos dichos ejemplares constituirán un solo contrato. Para facilitar la formalización de esta Sexta Enmienda, las partes podrán firmar e intercambiar firmas electrónicas por fax o por correo electrónico, y dichas copias servirán como originales. Para estos efectos, "firma electrónica" significará versiones escaneadas y transmitidas electrónicamente (por ejemplo, mediante un archivo PDF) de una firma original, firmas insertadas electrónicamente y verificadas mediante software como Adobe Sign o DocuSign, o versiones enviadas por fax de una firma original; y si se firmare electrónicamente, a pedido de cualquiera de las partes, la parte que firme de esa manera enviará páginas de firmas originales en tinta. Si se firmare electrónicamente, LAS PARTES ACEPTAN QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS QUE APAREZCAN EN ESTA SEXTA ENMIENDA SERÁN TRATADAS, PARA LOS EFECTOS DE VALIDEZ, EJECUCIÓN Y ADMISIBILIDAD, DE LA MISMA FORMA QUE LAS FIRMAS MANUSCRITAS.

[El resto de la página se dejó en blanco]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, el Arrendador y la Arrendataria, actuando en este documento por medio de personas debidamente autorizadas, han dispuesto que el presente documento sea formalizado en las fechas que se señalan a continuación, para que sea efectivo para todos los efectos, sin embargo, a contar

- // -

- // -

de la Fecha de Vigencia que se señala en este documento.

ARRENDADOR:

FOUR OAKS PLACE OPERATING LP,

Una sociedad limitada de Delaware

Por: Four Oaks REIT General Partner LLC,

Una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

Su socio general

Por: Four Oaks Place REIT LP,

Una sociedad limitada de Delaware,

Su único socio

Por: Four Oaks JV General Partner LLC,

Una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

Su socio general

Por: Four Oaks Place LP,

Una sociedad limitada de Delaware,

Su único socio

Por: T-C Four Oaks General Partner LLC,

Una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

Su socio general

Por: (Firma ilegible)

NOMBRE: Skylaf Huth

CARGO: Signatario Autorizado

Fecha: 10 de septiembre de 2024

(Continuación de firmas)

ARRENDATARIO:

LA REPÚBLICA DE CHILE

Por: (Firma ilegible)

Nombre: Felipe Díaz

Cargo: Cónsul General

Fecha: 1 septiembre de 2024

- // -

- // -

ANEXO A

CARTA DE TRABAJO (SUBVENCIÓN)

LA PRESENTE CARTA DE TRABAJO se adjunta como Anexo A de la Sexta Enmienda del Contrato de Arrendamiento entre **FOUR OAKS PLACE OPERATING, LP**, como Arrendador, y **LA REPÚBLICA DE CHILE**, como Arrendataria, y constituye el anexo de contrato entre el Arrendador y la Arrendataria en los siguientes términos:

(a) Mejoras de la Arrendataria. El Arrendador, por cuenta y riesgo exclusivo de la Arrendataria, acepta proporcionar o realizar aquellos elementos de construcción y aquellas mejoras (las "Mejoras de la Arrendataria") que se especifiquen en los Planos definitivos que acordarán el Arrendador y la Arrendataria, tal como se establece en el Párrafo (b) siguiente; quedando entendido, sin embargo, que el Arrendador deberá pagar el costo de dichas Mejoras de la Arrendataria hasta el monto del Subsidio de Construcción del Arrendador, tal como se establece en el Párrafo (e) siguiente.

(b) Planificador de Espacio. El Arrendador ha contratado (o contratará) a un planificador de espacios (el "Planificador de Espacios") para elaborar ciertos planos, diseños y especificaciones (los "Planos Temporales") para la construcción de las Mejoras de la Arrendataria que serán instalados en el inmueble por un contratista general seleccionado por el arrendador conforme a esta Carta de Trabajo. La Arrendataria deberá entregar al Planificador de Espacios dentro de diez (10) días después de la Fecha de Inicio de la Sexta Enmienda, toda la información necesaria requerida por el Planificador de Espacios para completar los Planos Temporales. La Arrendataria tendrá cinco (5) días hábiles después de recibir los Planos temporales propuestos para revisarlos y notificar al Arrendador por escrito sobre cualquier comentario o cambio requerido, o

- // -

- // -

para dar su aprobación o desaprobación a dichos Planos Temporales propuestos. Si la Arrendataria no proporcionare comentarios por escrito ni aprobare los Planos Temporales dentro de dicho plazo de cinco (5) días hábiles, se considerará que ha aprobado los Planos Temporales tal como fueron presentados. El Arrendador tendrá cinco (5) días hábiles después de recibir los comentarios y objeciones de la Arrendataria para volver a trazar los Planos Temporales propuestos en conformidad con la solicitud de la Arrendataria y volver a presentarlos para su revisión y aprobación final o para que éste los comente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción por parte de la Arrendataria de dichos planos revisados. Dicho proceso se repetirá tres veces si fuere necesario, y tanto el Arrendador como la Arrendataria acuerdan actuar de manera comercialmente razonable para finalizar los Planos Temporales. Si en ese momento la Arrendataria aún no hubiere obtenido la aprobación final de los Planos Temporales propuestos, en ese caso el Arrendador completará dichos Planos Temporales, por cuenta y riesgo exclusivo de la Arrendataria (pero sujeto a la Subvención para Construcción del Arrendador), y se considerará que la Arrendataria ha aprobado los Planos Temporales. Una vez que la Arrendataria haya aprobado o se considere que ha aprobado los Planos Temporales, los Planos Temporales aprobados (o considerados aprobados) se conocerán en adelante como los "Planos Definitivos". Los Planos Definitivos deberán incluir el diseño, los planos y las especificaciones finales y completos de las instalaciones, mostrando todas las puertas, artefactos de iluminación, enchufes eléctricos, tomas de teléfono, revestimientos de paredes, mejoras en la plomería (si las hubiere), cableado de sistemas de datos, revestimientos de pisos, revestimientos de paredes, pintura, cualquier otra

- // -

- // -

mejora en las instalaciones más allá de las mejoras superficiales y estructurales proporcionadas por el Arrendador y cualquier demolición de las mejoras existentes en las instalaciones. Las mejoras que se muestren en los Planos Definitivos deberán (i) utilizar los materiales y métodos de construcción estándares del Arrendador, (ii) ser compatibles con las mejoras estructurales y superficiales y el diseño, la construcción y el equipamiento de las instalaciones, y (iii) cumplir con todas las leyes, normas, reglamentos, códigos y ordenanzas vigentes.

(c) Ofertas. Tan pronto como sea posible después de la aprobación de los Planos Definitivos, el Arrendador deberá (i) obtener un presupuesto detallado, por escrito y no vinculante, de los costos de todas las Mejoras de la Arrendataria que se muestren en los Planos Definitivos elaborados por un contratista general seleccionado por el Arrendador, y (ii) si así lo exigiere la legislación, los códigos o las ordenanzas aplicables, presentar los Planos Definitivos a la agencia gubernamental correspondiente para la emisión de un permiso de construcción u otras aprobaciones gubernamentales requeridas como requisito previo para el inicio de la construcción de dichas Mejoras de la Arrendataria ("Permisos"). La Arrendataria reconoce que cualquier presupuesto de costos es preparado por el contratista general y el Arrendador no será responsable ante la Arrendataria por cualquier inexactitud en dicho presupuesto. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del presupuesto de costos por escrito y no vinculante elaborado por el contratista general, la Arrendataria deberá (A) dar su aprobación por escrito al mismo y autorización para proceder con la construcción o (B) solicitar de inmediato al Planificador de Espacios que modifique o revise los Planos Definitivos de cualquier manera deseada por la Arrendataria

- // -

- // -

para reducir el costo de las Mejoras de la Arrendataria. Si la Arrendataria no se pronunciare durante dicho plazo de cinco (5) días hábiles, se considerará que ha aprobado dicho presupuesto de costos no vinculante según lo establecido en la Cláusula (A) precedente. Si los Planos definitivos fueren revisados en conformidad con la Cláusula (B) precedente, el Arrendador solicitará que el contratista general proporcione un presupuesto de costos revisado a la Arrendataria en función de las revisiones de los Planos Definitivos. Dichas modificaciones y revisiones estarán sujetas a la aprobación razonable del Arrendador y se realizarán en conformidad con los estándares establecidos en el Párrafo (b) de esta Carta de Trabajo. Dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la recepción del presupuesto de costos escrito original del contratista general y la descripción, si la hubiere, de cualquier Demora de la Arrendataria, la Arrendataria dará su aprobación final de los Planos Definitivos al Arrendador, lo que constituirá una autorización para comenzar la construcción de las Mejoras de la Arrendataria conforme a los Planos definitivos, según se hayan modificado o revisado. La Arrendataria deberá manifestar su aprobación final firmando una copia de cada hoja o página de los Planos definitivos y entregando dicha copia firmada al Arrendador.

(d) Construcción. El Arrendador deberá comenzar la construcción de las Mejoras de la Arrendataria dentro de los diez (10) días siguientes a la última de las siguientes fechas: (i) la aprobación de los Planos Definitivos o (ii) la recepción por parte del Arrendador de los permisos necesarios, que deberán solicitarse de manera oportuna y comercialmente razonable después de la aprobación de los Planos Definitivos. El Arrendador deberá esforzarse diligentemente por completar la construcción de las mejoras de la Arrendataria y utilizar sus

- // -

- // -

esfuerzos comercialmente razonables para completar la construcción de las mejoras de la Arrendataria tan pronto como sea razonablemente posible. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en esta Sexta Enmienda o en esta Carta de Trabajo, pero sujeto al Párrafo (h) siguiente, la Subvención para Construcción del Arrendador se utilizará únicamente para la construcción de las Mejoras de la Arrendataria, y si la construcción de las Mejoras de la Arrendataria no se completare, y/o la Subvención para Construcción del Arrendador no se hubiere desembolsado en su totalidad, antes del 31 de diciembre de 2024 (la "Fecha de Término de la Construcción"), en ese caso la obligación del Arrendador de proporcionar la Subvención para Construcción del Arrendador caducará y quedará nula y sin efecto, y se considerará que la Arrendataria ha renunciado a sus derechos en y sobre dicha Subvención para Construcción del Arrendador.

(e) Subvención para Construcción del Arrendador. Sujeto a los términos y disposiciones de esta Carta de Trabajo, el Arrendador pagará el costo de las Mejoras de la Arrendataria (la "Obra") hasta el monto de la Subvención para Construcción del Arrendador. Si los costos totales estimados de las Mejoras de la Arrendataria excedieren la Subvención para Construcción del Arrendador, la Arrendataria deberá hacerse cargo del costo de dicho excedente y deberá pagar el costo estimado de dicho excedente al Arrendador antes del inicio de la construcción de dichas Mejoras de la Arrendataria y se realizará un pago final de ajuste basado en los costos reales de las Mejoras de la Arrendataria cuando se completen las Mejoras de la Arrendataria. Si el costo de la Obra fuere menor a dicho monto, en ese caso la Arrendataria no recibirá abono alguno por la diferencia entre el costo real de la Obra y la Subvención para Construcción del

- // -

- // -

Arrendador, salvo lo que se establece expresamente en el Párrafo (h) a continuación. Todos los montos restantes adeudados al Arrendador se pagarán en la fecha que ocurra primero de entre la Finalización sustancial de las Mejoras de la Arrendataria o la presentación de una liquidación escrita de las sumas adeudadas, la cual puede ser una estimación del costo de cualquier componente de la Obra. El costo de los permisos, planos de trabajo, costos de construcción estructural, planificación mecánica y eléctrica, honorarios, permisos, gastos generales del contrato y una tarifa de coordinación pagadera al Arrendador equivalente al cinco por ciento (5%) de los costos reales de construcción y dichos costos o permisos, honorarios, planificación y gastos generales del contratista se pagarán con fondos de la Subvención de Construcción del Arrendador y se incluirán en el costo de la Obra; quedando entendido, sin embargo, que en caso de que la Arrendataria solicite revisiones de los Planos Definitivos más de dos veces, el costo de los planos y honorarios relacionados con las revisiones de los Planos definitivos después de la primera revisión solicitada correrá por cuenta y riesgo exclusivo de la Arrendataria. El costo de la Obra no incluirá ningún otro honorario pagadero al Arrendador.

(f) Orden de cambio. Si la Arrendataria desee realizar cambios en los Planos Definitivos, deberá informar al Arrendador por escrito y el Arrendador deberá determinar si dichos cambios pueden realizarse de manera razonable y factible. Todos los costos de revisión de los cambios solicitados y todos los costos de realizar cambios en las Mejoras de la Arrendataria que ésta pudiese solicitar y que el Arrendador pudiese aceptar correrán por cuenta y riesgo de la Arrendataria y se pagarán al Arrendador cuando lo solicite y antes de la ejecución de la orden de cambio. En ningún caso el Arrendador estará obligado

- // -

- // -

a realizar Mejora alguna de la Arrendataria que extienda el plazo de construcción más allá de la Fecha de Terminación de la Construcción, a menos que dicha extensión haya sido acordada mutuamente por escrito por el Arrendador y la Arrendataria antes del comienzo de dicha construcción. Si el Arrendador aprobare el cambio, la adición o la alteración solicitada por la Arrendataria, el Planificador de Espacios, por cuenta y riesgo de la Arrendataria, completará todos los planos de trabajo necesarios para mostrar el cambio, la adición o la alteración solicitada por la Arrendataria.

(g) Finalización Sustancial. "Finalización Sustancial" (o cualquier variante gramatical de la misma) de la construcción de las Mejoras de la Arrendataria se definirá como la fecha en la que el Planificador de Espacios u otro consultor contratado por el Arrendador determine que las Mejoras de la Arrendataria se han completado sustancialmente de acuerdo con los Planos Definitivos, salvo los elementos de la Lista de pendientes (según se define a continuación), a menos que la finalización de dichas mejoras se hubiere retrasado debido a cualquier Demora de la Arrendataria (según se define a continuación), en cuyo caso la fecha de Finalización Sustancial será la fecha en que dichas mejoras se habrían completado, de no ser por las Demoras de la Arrendataria. El término "Lista de Pendientes" se referirá a aquellos elementos que constituyan defectos o ajustes menores que se puedan completar después de la ocupación sin causar ninguna interferencia sustancial con el uso de las Instalaciones por parte de la Arrendataria. Después de la finalización de las Mejoras de la Arrendataria, la Arrendataria deberá, a pedido, firmar y entregar al Arrendador una carta de aceptación de las mejoras realizadas en las Instalaciones. El término "Demora de la Arrendataria" incluirá, sin limitación, cualquier demora en

- // -

- // -

la finalización de la construcción de las Mejoras de la Arrendataria que resulte de (i) el incumplimiento de la Arrendataria de las disposiciones de esta Carta de Trabajo, (ii) cualquier plazo adicional que el Arrendador determine razonablemente que se requiere para ordenar, recibir, fabricar y/o instalar artículos o materiales u otros componentes de la construcción de las Mejoras de la Arrendataria, incluidos, entre otros, el trabajo de fábrica, (iii) la demora en el trabajo causada por la presentación por parte de la Arrendataria de una solicitud de cualquier orden de cambio después de la aprobación por parte de la Arrendataria de los Planos Definitivos, o para la implementación de cualquier orden de cambio, o (iv) cualquier demora por parte de la Arrendataria en la presentación oportuna de comentarios o aprobaciones a los Planos Temporales o Planos definitivos.

(h) Subsidio para FF&E. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, la Arrendataria tendrá derecho a que se le desembolse cualquier parte no utilizada del Subsidio para Construcción del Arrendador como reembolso de los gastos reales pagados por la Arrendataria a terceros en relación con la compra de muebles, accesorios y equipos para las Instalaciones (el "Subsidio para FF&E"), hasta que se haya agotado el monto total del Subsidio para Construcción del Arrendador disponible para la Arrendataria. En caso de que la Arrendataria desee dicho reembolso, deberá notificar al Arrendador por escrito los montos que desea que se le reembolsen (y deberá incluir copias reales de las facturas pagadas que reflejen los montos que desea que se le reembolsen) antes de la Fecha de Término de la Construcción y, sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en el presente documento,

- // -

- // -

si la Arrendataria no notificare por escrito al Arrendador aquellos montos que desea que se le reembolsen antes de la Fecha de Término de la Construcción, no tendrá derecho a dicho reembolso y toda la parte no utilizada pertenecerá al Arrendador y la Arrendataria no tendrá derecho a ella. Para evitar dudas, en ningún caso el monto total adelantado por el Arrendador a la Arrendataria para las Mejoras de la Arrendataria y/o el Subsidio para FF&E superará el monto del subsidio para Construcción del Arrendador.

(i) Construcción durante la ocupación. La Arrendataria reconoce que la construcción de la Obra se completará mientras la Arrendataria ocupe las Instalaciones y se realizará durante y después del horario comercial normal del Edificio. La Arrendataria acepta cooperar con el arrendador y poner las instalaciones a disposición del arrendador y sus contratistas para la realización de dichas obras. La Arrendataria reconoce que podrían ocurrir algunas interrupciones o interferencias en el negocio de la Arrendataria durante el transcurso de las obras, pero acepta que el arrendador no será responsable ante la Arrendataria por ningún daño causado por alguna

- // -

- // -

interrupción o inconveniente a la Arrendataria o a su negocio como resultado de las obras, y que ninguna interrupción o inconveniente a la Arrendataria o a su negocio sufridos como resultado de las obras constituirá un desalojo a ella de las instalaciones, ya sea constructivo o de otro tipo, y la Arrendataria en ningún caso quedará exenta de pagar el canon de arrendamiento que esté programado para el pago en conformidad con los términos del contrato de arrendamiento. El arrendador y la Arrendataria cooperarán y dispondrán que sus respectivos empleados, representantes y contratistas cooperen entre sí durante dicho período para completar la construcción de las Mejoras de la Arrendataria, así como para minimizar cualquier interferencia con las operaciones comerciales de la Arrendataria en las instalaciones. Dicha cooperación por parte de la Arrendataria incluirá, sólo a modo de ejemplo y no como limitación, el traslado, embalaje y/o cualquier otra reubicación temporal de los muebles, accesorios, equipos, obras de arte y otros bienes personales de la Arrendataria dentro de las Instalaciones con cargo para la Arrendataria.

=====

Traducido por: RENÉ VALENZUELA GARCÍA. - Res. No. 65 de 22 de noviembre de 1983

(La firma de quien suscribe no certifica la veracidad del contenido de la presente traducción).

SANTIAGO, CHILE, a 28 de octubre de 2024.

Cristian Arancibia Ramírez
Director de la División de Infraestructura y Logística

SIXTH AMENDMENT TO LEASE AGREEMENT

This Sixth Amendment to Lease Agreement (this "Sixth Amendment") is made and entered into by and among **FOUR OAKS PLACE OPERATING LP**, a Delaware limited partnership ("Landlord"), as successor-in-interest to T-C Four Oaks Place LLC, as successor-in-interest to Teachers Insurance and Annuity Association of America, a New York corporation, for the benefit of its separate Real Estate Account, as successor-in-interest to Lehndorff Four Oaks Place Joint Venture, a Texas joint venture ("Original Landlord"); and **THE REPUBLIC OF CHILE** ("Tenant"). This Sixth Amendment shall be effective for all purposes as of the date that Landlord executes this Sixth Amendment as set forth on the signature page hereto (the "Effective Date").

WITNESSETH:

WHEREAS, Landlord and Tenant are parties to that certain Lease Agreement dated effective as of May 5, 1992, originally entered into by and between Original Landlord and Tenant (the "Original Lease"), as amended by (i) that certain First Amendment to Lease Agreement dated effective as of June 2, 1997 (the "First Amendment"), (ii) that certain Second Amendment to Lease Agreement dated effective as of November 5, 2002 (the "Second Amendment"), (iii) that certain Third Amendment to Lease Agreement dated effective as of July 28, 2005 (the "Third Amendment"), (iv) that certain Fourth Amendment to Lease Agreement dated effective as of March 1, 2014 (the "Fourth Amendment"), (v) that certain letter agreement dated as of May 29, 2014 (the "Letter Agreement"), and (vi) that certain Fifth Amendment to Lease Agreement dated effective as of August 31, 2017 (the "Fifth Amendment") (the Original Lease, as so amended, hereinafter referred to as the "Lease"), pursuant to which Tenant currently leases from Landlord certain premises containing a total of 1,651 square feet of Rentable Area (the "Premises") on the eleventh (11th) floor of the building located at 1300 Post Oak Boulevard, Houston, Texas (the "Building"), all as more particularly described in the Lease;

WHEREAS, Landlord and Tenant desire to amend the terms of the Lease to, among other things, extend the Term and modify certain other terms and provisions of the Lease, all as more particularly provided herein below.

NOW, THEREFORE, pursuant to the foregoing, and in consideration of the mutual covenants and agreements contained herein and in the Lease, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, the Lease is hereby amended as follows:

1. Defined Terms. All capitalized terms used herein shall have the same meaning as defined in the Lease, unless otherwise defined in this Sixth Amendment.
2. Extension of Term. The Term, which is currently scheduled to expire on August 31, 2024, is hereby extended for an additional period of sixty-three (63) months, commencing on September 1, 2024 (the "Sixth Amendment Commencement Date") and continuing through and expiring on November 30, 2029 (such period, the "Sixth Amendment Term"), upon and subject to all of the existing terms of the Lease, as amended by this Sixth Amendment.
3. Base Rent. Tenant shall continue to pay Base Rent for the Premises in accordance with the existing terms and provisions of the Lease applicable thereto. Commencing on the Sixth Amendment Commencement Date (being September 1, 2024) and continuing throughout the remainder of the Sixth Amendment Term, Tenant shall pay Base Rent for the Premises in the following amounts:

<u>Period</u>	<u>Rate/RSF/Annum</u>	<u>Monthly Installment</u>
September 1, 2024 through August 31, 2025*	\$30.50	\$4,196.29
September 1, 2025 through August 31, 2026	\$31.00	\$4,265.08
September 1, 2026 through August 31, 2027	\$31.50	\$4,333.88
September 1, 2027 through August 31, 2028	\$32.00	\$4,402.67
September 1, 2028 through August 31, 2029	\$32.50	\$4,471.46
September 1, 2029 through November 30, 2029	\$33.00	\$4,540.25
* However, notwithstanding the foregoing, so long as there is no Act of Default under the Lease (as amended herein) beyond any applicable notice or cure period, the monthly installments of Base Rent and Tenant's Share of actual Operating Expenses for the Premises shall be abated for the three (3) month period commencing on the Sixth Amendment Commencement Date (being September 1, 2024) and ending on November 30, 2024 (such period, the "<u>Abatement Period</u>"; such abated amounts, the "<u>Abatement Amount</u>") and, thereafter, Base Rent and Tenant's Share of actual Operating Expenses shall be as provided herein.		

4. Base Rent Adjustment. In addition to Base Rent, Tenant shall continue to pay, as Base Rent Adjustment, Tenant's Share of actual Operating Expenses in accordance with the terms and provisions of the Lease applicable thereto, except that: so long as there is no Act of Default under the Lease (as amended herein) beyond any applicable notice or cure period, the monthly installments of Tenant's Share of actual Operating Expenses for the Premises shall be abated for the Abatement Period (as defined in Paragraph 3 above).
5. Condition of the Premises. Tenant is currently in possession of, and Tenant hereby leases and accepts from Landlord the Premises, in its existing "AS-IS," "WHERE-IS" and "WITH ALL FAULTS" condition, and Tenant acknowledges that Landlord shall have no obligation to refurbish or otherwise improve the Premises after the Effective Date hereof; provided, however, Landlord hereby agrees to provide a tenant improvement allowance of up to \$24,765.00 (which is equal to \$15.00/RSF within the Premises) (the "Landlord's Construction Allowance"), to be applied towards the cost of the Tenant Improvements to be performed by Landlord in the Premises, in accordance with and subject to the terms and conditions set forth in the Work Letter attached hereto as Exhibit A. Tenant acknowledges and agrees that any and all improvements or allowances required to be performed or provided by Landlord in the Lease have been performed and/or satisfied in their entirety.
6. Special Cancellation Right. Tenant shall continue to have the cancellation right set forth in Section 56 of the Original Lease (as amended pursuant to the Fifth Amendment); provided,

however (i) the references therein to the "Refurbishment Improvement Allowance" shall instead refer to Landlord's Construction Allowance as defined in Paragraph 5 above, (ii) the references therein to the "Fifth Amendment" shall instead refer to the "Sixth Amendment" and (iii) the references therein to "this Lease" shall instead refer to "this Lease (as subsequently amended)".

7. No Other Preferential Rights or Options. Notwithstanding anything contained herein or in the Lease to the contrary, except for the cancellation option described in Paragraph 6 of this Sixth Amendment, Landlord and Tenant stipulate and agree that Tenant has no rights of renewal or extension, and that Tenant has no rights of expansion, reduction, refusal, offer, purchase, termination, or relocation, any such rights originally set forth in the Lease, being hereby null and void.
8. Broker. Tenant warrants that it has had no dealings with any broker or agent other than CBRE, Inc., representing Landlord only (the "Broker"), in connection with the negotiation or execution of this Sixth Amendment, and Tenant agrees to indemnify Landlord and hold Landlord harmless from and against any and all costs, expenses, or liability for commissions or other compensations or charges claimed by any broker or agent, other than the Broker, claiming the same by, through or under Tenant with respect to this Sixth Amendment.
9. Sustainability. Landlord may, from time to time, decide to develop, maintain or operate the Building or other portions of the Project in accordance with third-party accreditations, ratings or certifications that relate to sustainability issues and practices (including, without limitation, energy efficiency or other comparable goals) including, without limitation, Third Party Sustainability Standards. Should Landlord make such a decision (without obligating Landlord to do the same), Tenant shall cooperate with Landlord's efforts in that regard. Such cooperation shall include, without limitation, (i) Tenant complying with such reasonable rules and regulations promulgated by Landlord from time to time with respect to any sustainability practices at the Building or other portions of the Project including any Third Party Sustainability Standard adopted for the Building or other portions of the Project and of which Tenant is given notice, as the same may change from time to time, and (ii) Tenant providing Landlord with information within fourteen (14) days after a request is made concerning Tenant's occupancy, operations, practices or staffing as reasonably may be requested by Landlord or any third-party agency, such as but not limited to staffing levels, hours of operation, utility usage, employee commuting patterns and methods (to the extent reasonably determinable), cleaning methods and materials, build-out materials and techniques, furniture, fixtures and equipment inventories, and other information. The foregoing provisions shall apply whether or not Landlord affirmatively seeks or obtains one or more accreditation, rating or certification under any Third Party Sustainability Standard (and thereafter required to maintain such accreditation, rating or certification) or Landlord operates voluntarily in accordance with some or all of such Third Party Sustainability Standards but without formally seeking, obtaining or maintaining the accreditation, rating or certification. "Third Party Sustainability Standards" means standards, ratings, guidelines, requirements or criteria now or hereafter applicable or related to the U.S. Environmental Protection Agency's ENERGY STAR rating system, the Green Building Initiative's Green Globes for Continual Improvement of Existing Buildings (Green Globes CIEB) program, the U.S. Green Building Council's LEED Green Building Rating System, the Building Owners and Managers Association International's 360 Performance Program, or any other rating, certification or performance program or system now or hereafter in existence which is comparable to any of the foregoing, or which relates to or is designed to foster or promote sustainability practices. Such sustainability issues and practices may address one or more whole-building operations and maintenance issues or practices including, without limitation, issues or practices pertaining to or affecting chemical use, indoor air or environmental quality, energy efficiency, water efficiency,

recycling programs, maintenance programs, or system upgrades to meet green building energy or water conservation goals, indoor air or environmental quality, lighting performance standards, reduction of light pollution, recycling or reuse of materials or resources, reduction of greenhouse gases, energy efficient transportation, or other "whole building" environmental, conservation, or social responsibility issues and practices. As used in this Paragraph, "or" shall mean "and/or" unless the context clearly otherwise requires. To the extent of any conflict between the provisions of this Paragraph and any other provisions of the Lease, the provisions of this Paragraph shall prevail.

10. Sanctions Compliance.

(a) No Dealings with Prohibited Persons or Restricted Jurisdictions.

(i) Tenant represents and warrants to Landlord that none of Tenant or any of its officers or directors, or any signatory hereto, is or will become, or is or will act on behalf of, a person or entity who is, or is owned or controlled by a person or entity who is the target of economic or financial sanctions or trade embargoes administered or enforced by the U.S. Government (including, without limitation, the Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury, U.S. Department of Commerce and the U.S. Department of State), the United Nations Security Council, the European Union and its member states or United Kingdom (including His Majesty's Treasury) ("Sanctions Law") (such persons and entities described in this subparagraph (A) being "Prohibited Persons").

(ii) Tenant represents and warrants that neither Tenant nor any of its officers or directors, or any signatory hereto, is, or is owned or controlled by any person or entity who is, located, organized, or resident in a country or territory that is the target of Sanctions Law, as the case may be and amended from time to time ("Restricted Jurisdictions").

(iii) Tenant undertakes to make payments of any nature under the Lease (as amended herein) to Landlord only from its own accounts. Tenant shall not make payment of any nature under the Lease (as amended herein) (i) using funds that originate from or may be transferred through or by a Restricted Jurisdiction or Prohibited Person; or (ii) that would result in a violation of Sanctions Laws by any person (including Landlord or a financial institution). Landlord has the right to refuse such payments.

(b) Termination. Tenant acknowledges that the provisions of Paragraph 10(a) above are material provisions to the Lease. If any representation made by Tenant pursuant to Paragraph 10(a) above shall become untrue in any respect, Tenant shall immediately upon becoming aware thereof, to the extent permitted by law, give written notice thereof to Landlord, which notice shall set forth in reasonable detail the reason(s) why such representation has become untrue and shall be accompanied by any relevant notices from, or correspondence with, the applicable government agency or agencies. If the fact, event or circumstance resulting in such representation becoming untrue is not cured within ten (10) days of such written notice, Landlord may terminate the Lease (as amended herein) immediately by written notice thereof.

11. Miscellaneous. This Sixth Amendment supersedes and cancels any and all previous statements, negotiations, arrangements, brochures, agreements and understandings, if any, between Landlord and Tenant with respect to the subject matter of this Sixth Amendment. The Lease and this Sixth Amendment constitute the entire agreement of the parties with respect to the subject matter of the Lease and this Sixth Amendment. There are no representations, understandings, stipulations, agreements, warranties or promises (express or implied, oral or written) between Landlord and

Tenant with respect to the subject matter of this Sixth Amendment or the Lease. It is likewise agreed that the Lease and this Sixth Amendment may not be altered, amended, modified or extended except by an instrument in writing signed by both Landlord and Tenant. With the exception of those terms and conditions specifically modified and amended herein, the herein referenced Lease shall remain in full force and effect in accordance with all its terms and conditions. In the event of any conflict between the terms and provisions of this Sixth Amendment and the terms and provisions of the Lease, the terms and provisions of this Sixth Amendment shall supersede and control.

12. Counterparts/Facsimiles. This Sixth Amendment may be executed in any number of counterparts, each of which shall be deemed an original, and all of such counterparts shall constitute one agreement. To facilitate execution of this Sixth Amendment, the parties may execute and exchange telefaxed, electronic signatures or e-mailed counterparts of the signature pages and such counterparts shall serve as originals. For these purposes, "electronic signature" shall mean electronically scanned and transmitted versions (e.g., via pdf file) of an original signature, signatures electronically inserted and verified by software such as Adobe Sign or DocuSign, or faxed versions of an original signature; and if electronically signed, upon either party's request, the party signing in such manner shall send original ink signature pages. If electronically signed, THE PARTIES AGREE THE ELECTRONIC SIGNATURES APPEARING ON THIS SIXTH AMENDMENT SHALL BE TREATED, FOR PURPOSES OF VALIDITY, ENFORCEABILITY AS WELL AS ADMISSIBILITY, THE SAME AS HAND-WRITTEN SIGNATURES.

[Remainder of page left blank]

IN WITNESS WHEREOF, Landlord and Tenant, acting herein by duly authorized individuals, have caused these presents to be executed as of the dates set forth below, to be effective for all purposes, however, as of the Effective Date set forth herein.

LANDLORD:

**FOUR OAKS PLACE OPERATING LP,
a Delaware limited partnership**

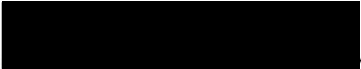
**By: Four Oaks REIT General Partner LLC,
a Delaware limited liability company,
its general partner**

**By: Four Oaks Place REIT LP,
a Delaware limited partnership,
its sole member**

**By: Four Oaks JV General Partner LLC,
a Delaware limited liability company,
its general partner**

**By: Four Oaks Place LP,
a Delaware limited partnership,
its sole member**

**By: T-C Four Oaks General Partner LLC,
a Delaware limited liability company,
its general partner**

By: 
Name: Skylar Huith
Title: Authorized Signatory

Date: September 10, 2024

[Signatures continue]

TENANT:

THE REPUBLIC OF CHILE



By: _____
Name: FELIX OJEDA
Title: CONSUL GENERAL
Date: 01 SEPT., 2024

EXHIBIT A

WORK LETTER (ALLOWANCE)

THIS WORK LETTER is attached as Exhibit A to the Sixth Amendment to Lease Agreement between **FOUR OAKS PLACE OPERATING, LP**, as Landlord, and **THE REPUBLIC OF CHILE**, as Tenant, and constitutes the further agreement between Landlord and Tenant as follows:

(a) Tenant Improvements. Landlord, at Tenant's sole cost and expense, agrees to furnish or perform those items of construction and those improvements (the "Tenant Improvements") specified in the Final Plans to be agreed to by Landlord and Tenant as set forth in Paragraph (b) below; provided, however, Landlord shall pay for the cost of such Tenant Improvements up to the extent of the Landlord's Construction Allowance, as set forth in Paragraph (e) below.

(b) Space Planner. Landlord has retained (or will retain) a space planner (the "Space Planner") to prepare certain plans, drawings and specifications (the "Temporary Plans") for the construction of the Tenant Improvements to be installed in the Premises by a general contractor selected by Landlord pursuant to this Work Letter. Tenant shall deliver to Space Planner within ten (10) days after the Sixth Amendment Commencement Date, all necessary information required by the Space Planner to complete the Temporary Plans. Tenant shall have five (5) business days after its receipt of the proposed Temporary Plans to review the same and notify Landlord in writing of any comments or required changes, or to otherwise give its approval or disapproval of such proposed Temporary Plans. If Tenant fails to give written comments to or approve the Temporary Plans within such five (5) business day period, then Tenant shall be deemed to have approved the Temporary Plans as submitted. Landlord shall have five (5) business days following its receipt of Tenant's comments and objections to redraw the proposed Temporary Plans in compliance with Tenant's request and to resubmit the same for Tenant's final review and approval or comment within five (5) business days of Tenant's receipt of such revised plans. Such process shall be repeated three times if necessary, and both Landlord and Tenant agree to act in a commercially reasonable manner to finalize the Temporary Plans. If at such time final approval by Tenant of the proposed Temporary Plans has still not been obtained, then Landlord shall complete such Temporary Plans, at Tenant's sole cost and expense (but subject to the Landlord's Construction Allowance), and it shall be deemed that Tenant has approved the Temporary Plans. Once Tenant has approved or has been deemed to have approved the Temporary Plans, then the approved (or deemed approved) Temporary Plans shall be thereafter known as the "Final Plans". The Final Plans shall include the complete and final layout, plans and specifications for the Premises showing all doors, light fixtures, electrical outlets, telephone outlets, wall coverings, plumbing improvements (if any), data systems wiring, floor coverings, wall coverings, painting, any other improvements to the Premises beyond the shell and core improvements provided by Landlord and any demolition of existing improvements in the Premises. The improvements shown in the Final Plans shall (i) utilize Landlord's building standard materials and methods of construction, (ii) be compatible with the shell and core improvements and the design, construction and equipment of the Premises, and (iii) comply with all applicable laws, rules, regulations, codes and ordinances.

(c) Bids. As soon as practicable following the approval of the Final Plans, Landlord shall (i) obtain a written non-binding itemized estimate of the costs of all Tenant Improvements shown in the Final Plans as prepared by a general contractor selected by Landlord, and (ii) if required by applicable law, codes or ordinances, submit the Final Plans to the appropriate governmental agency for the issuance of a building permit or other required governmental approvals prerequisite to commencement of construction of such Tenant Improvements ("Permits"). Tenant acknowledges that any cost estimates are prepared by the general contractor and Landlord shall not be liable to Tenant for any inaccuracy in any such estimate. Within five (5) business days after receipt of the written non-binding cost estimate

prepared by the general contractor, Tenant shall either (A) give its written approval thereof and authorization to proceed with construction or (B) immediately request the Space Planner to modify or revise the Final Plans in any manner desired by Tenant to decrease the cost of the Tenant Improvements. If Tenant is silent during such five (5) business day period, then Tenant shall be deemed to have approved such non-binding cost estimate as set forth in Clause (A) above. If the Final Plans are revised pursuant to Clause (B) above, then Landlord shall request that the general contractor provide a revised cost estimate to Tenant based upon the revisions to the Final Plans. Such modifications and revisions shall be subject to Landlord's reasonable approval and shall be in accordance with the standards set forth in Paragraph (b) of this Work Letter. Within ten (10) business days after receipt of the general contractor's original written cost estimate and the description, if any, of any Tenant Delay, Tenant shall give its final approval of the Final Plans to Landlord which shall constitute authorization to commence the construction of the Tenant Improvements in accordance with the Final Plans, as modified or revised. Tenant shall signify its final approval by signing a copy of each sheet or page of the Final Plans and delivering such signed copy to Landlord.

(d) Construction. Landlord shall commence construction of the Tenant Improvements within ten (10) days following the later of (i) the approval of the Final Plans, or (ii) Landlord's receipt of any necessary Permits which shall be applied for in a timely and commercially reasonable manner following approval of the Final Plans. Landlord shall diligently pursue completion of construction of the Tenant Improvements and use its commercially reasonable efforts to complete construction of the Tenant Improvements as soon as reasonably practicable. Notwithstanding anything in this Sixth Amendment or in this Work Letter to the contrary, but subject to Paragraph (h) below, the Landlord's Construction Allowance shall be used only for the construction of the Tenant Improvements, and if construction of the Tenant Improvements is not completed, and/or the Landlord's Construction Allowance has not been fully disbursed, by December 31, 2024 (the "Construction Termination Date"), then Landlord's obligation to provide the Landlord's Construction Allowance shall terminate and become null and void, and Tenant shall be deemed to have waived its rights in and to said Landlord's Construction Allowance.

(e) Landlord's Construction Allowance. Subject to the terms and provisions of this Work Letter, Landlord shall pay the cost of the Tenant Improvements (the "Work") up to the amount of the Landlord's Construction Allowance. If the total estimated costs of the Tenant Improvements exceed the Landlord's Construction Allowance, Tenant shall bear the cost of such excess and shall pay the estimated cost of such excess to Landlord prior to commencement of construction of such Tenant Improvements and a final adjusting payment based upon the actual costs of the Tenant Improvements shall be made when the Tenant Improvements are completed. If the cost of the Work is less than such amount, then Tenant shall not receive any credit whatsoever for the difference between the actual cost of the Work and the Landlord's Construction Allowance, except as expressly set forth in Paragraph (h) below. All remaining amounts due to Landlord shall be paid upon the earlier of Substantial Completion of the Tenant Improvements or presentation of a written statement of the sums due, which statement may be an estimate of the cost of any component of the Work. The cost of the permits, working drawings, hard construction costs, mechanical and electrical planning, fees, permits, general contract overhead, and a coordination fee payable to Landlord equal to five percent (5%) of the actual costs of construction and such costs or permits, fees, planning and contractor overhead shall be payable out of the Landlord's Construction Allowance and shall be included in the cost of the Work; provided, however, in the event that Tenant requests revisions to the Final Plans more than twice, the cost of any drawings and fees in connection with revisions to the Final Plans after the first requested revision shall be borne and paid solely by Tenant. The cost of the Work shall not include any other fees payable to Landlord.

(f) Change Order. If Tenant shall desire any changes to the Final Plans, Tenant shall so advise Landlord in writing and Landlord shall determine whether such changes can be made in a reasonable and feasible manner. Any and all costs of reviewing any requested changes, and any and all

costs of making any changes to the Tenant Improvements which Tenant may request and which Landlord may agree to shall be at Tenant's sole cost and expense and shall be paid to Landlord upon demand and before execution of the change order. In no event shall Landlord be obligated to perform any Tenant Improvements which would extend the construction period past the Construction Termination Date, unless such extension was mutually agreed to in writing by Landlord and Tenant prior to the commencement of said construction. If Landlord approves Tenant's requested change, addition, or alteration, the Space Planner, at Tenant's sole cost and expense, shall complete all working drawings necessary to show the change, addition or alteration being requested by Tenant.

(g) **Substantial Completion.** "Substantial Completion" (or any grammatical variant thereof) of construction of the Tenant Improvements shall be defined as the date upon which the Space Planner or other consultant engaged by Landlord determines that the Tenant Improvements have been substantially completed in accordance with the Final Plans, except for Punch List items (defined below), unless the completion of such improvements was delayed due to any Tenant Delay (defined below), in which case the date of Substantial Completion shall be the date such improvements would have been completed, but for Tenant Delays. The term "Punch List" items shall mean such items that constitute minor defects or adjustments which can be completed after occupancy without causing any material interference with Tenant's use of the Premises. After the completion of the Tenant Improvements, Tenant shall, upon demand, execute and deliver to Landlord a letter of acceptance of improvements performed on the Premises. The term "Tenant Delay" shall include, without limitation, any delay in the completion of construction of Tenant Improvements resulting from (i) Tenant's failure to comply with the provisions of this Work Letter, (ii) any additional time as reasonably determined by Landlord required for ordering, receiving, fabricating and/or installing items or materials or other components of the construction of Tenant Improvements, including, without limitation, mill work, (iii) delay in work caused by submission by Tenant of a request for any change order following Tenant's approval of the Final Plans, or for the implementation of any change order, or (iv) any delay by Tenant in timely submitting comments or approvals to the Temporary Plans or Final Plans.

(h) **FF&E Allowance.** Notwithstanding anything herein to the contrary, Tenant shall have the right to have any unused portion of the Landlord's Construction Allowance disbursed to Tenant as a reimbursement of the actual out-of-pocket expenses paid by Tenant to third parties in connection with the purchase of furniture, fixtures and equipment for the Premises (the "FF&E Allowance"), until such time as the total amount of the Landlord's Construction Allowance available to Tenant has been exhausted. In the event Tenant desires any such reimbursement, Tenant shall notify Landlord in writing of the amounts that Tenant wants reimbursed (and Tenant shall include actual copies of paid invoices reflecting amounts Tenant desires to have reimbursed) by the Construction Termination Date, and, notwithstanding anything herein to the contrary, if Tenant fails to so notify Landlord in writing of such amounts Tenant desires to have reimbursed by the Construction Termination Date, Tenant shall not be entitled to any such reimbursement and all such unused portion shall belong to Landlord and Tenant shall have no rights thereto. For the avoidance of doubt, in no event shall the total amount advanced by Landlord to Tenant for the Tenant Improvements and/or the FF&E Allowance exceed the amount of Landlord's Construction Allowance.

(i) **Construction During Occupancy.** Tenant acknowledges that the construction of the Work will be completed while Tenant occupies the Premises and will be performed during and after normal business hours for the Building. Tenant agrees to cooperate with Landlord and to make the Premises reasonably available to Landlord and its contractors for the performance of such Work. Tenant acknowledges that some interruptions and/or interference with Tenant's business may occur during the course of the Work, but agrees that Landlord shall not be liable to Tenant for any damage caused by any interruptions and/or inconveniences to Tenant or its business as a result of the Work, and that no interruptions or inconveniences to Tenant or its business suffered as a result of the Work shall constitute

an eviction of Tenant from the Premises, whether constructive or otherwise, and Tenant shall in no event be excused from paying the rent that it is scheduled to pay pursuant to the terms of the Lease. Landlord and Tenant shall cooperate and cause their respective employees, agents and contractors to cooperate with the other during said period in order to complete the construction of the Tenant Improvements as well as to minimize any interference with Tenant's business operations in the Premises. Such cooperation by Tenant shall include, by way of example only and not in limitation, moving, packing, and/or other temporary relocation of Tenant's furniture, fixtures, equipment, artwork and other personal property within the Premises at Tenant's expense.