



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 AGUILA 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 [REDACTED] and [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



TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

N° I-110/13

**PRIMERA MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ESTÁNDAR DE OFICINA**

ESTA PRIMERA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTÁNDAR DE OFICINA (esta "Modificación") se formaliza con fecha 15 de enero de 2013 entre KW FUNDS, 6100 WILSHIRE LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware ("Arrendadora"), y Chile, representado por el Embajador de Chile en Estados Unidos de América ("Arrendatario").



PREÁMBULO

A. La Arrendadora, en calidad de sucesora de Arden Realty Finance Partnership L.P., sociedad en comandita de California, y el Arrendatario son partes de un Contrato de Arrendamiento Estándar de Oficina de fecha 22 de noviembre de 2002 (el "Contrato Original").

B. En conformidad con el Contrato Original, la Arrendadora entrega y el Arrendatario recibe de la Arrendadora en arrendamiento un espacio consistente en aproximadamente 3.317 pies cuadrados de superficie arrendable, que se describe habitualmente como [REDACTED] (el "Inmueble Original") en el edificio [REDACTED] Los Ángeles, California (el "Proyecto").

C. La fecha de vencimiento del periodo de vigencia del

- // -

Contrato Original ("Período de Vigencia Original") es el 31 de enero de 2013 ("Fecha de Vencimiento Original").

D. La Arrendadora y el Arrendatario desean modificar el Contrato Original en los términos y condiciones contemplados a continuación: i) renovar el Período de Vigencia del Contrato Original, ii) modificar el Inmueble Original de modo que se disponga la devolución de la s [REDACTED]

[REDACTED] "Nuevo Inmueble"); iii) disponer la realización de ciertas mejoras en el Nuevo Inmueble (los "Trabajos en el Nuevo Inmueble"), iv) modificar el número de estacionamientos reservados y no reservados asignados al Inmueble, y v) otorgar al Arrendatario la opción de renovar nuevamente el Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento.

E. A menos que se definan en forma distinta en el presente, los términos con mayúscula inicial utilizados en esta Modificación tendrán el significado que se les asigna en el Contrato Original. El Contrato Original, modificado mediante el presente instrumento, de denomina en adelante "Contrato de Arrendamiento" en esta modificación. Todas las referencias a "Contrato de Arrendamiento" en el Contrato de Arrendamiento significan en adelante el Contrato Original modificado mediante este documento.

ACUERDO

POR LO TANTO, a cambio de un pago legítimo, cuyo recibo y suficiencia se reconocen por este acto, la Arrendadora y el Arrendatario convienen en lo siguiente:

- // -



- // -

1. Fecha de vigencia; ocupación continuada del inmueble original. Conforme se utiliza en esta Modificación, el término "Fecha de Entrada Vigencia" significa la fecha en que se completen sustancialmente los Trabajos en el Nuevo Inmueble (según se define el término en el Anexo B del presente), de acuerdo con el Anexo B. A pesar de cualquier declaración en contrario contenida en el Contrato Original, hasta la "Fecha de Entrada en Vigencia" el Arrendatario continuará ocupando el Inmueble Original en los términos y con el canon de arrendamiento (lo que incluye, entre otros, el canon de arrendamiento base) establecidos para el último año del Período de Vigencia Original.

2. Período de vigencia del contrato de arrendamiento. El Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento se renueva por un período de 120 meses a contar de la "Fecha de Entrada en Vigencia" (la "Primera de Fecha Renovada de Vencimiento"). El período comprendido entre el 1 de febrero de 2013 y la Primera Fecha Renovada de Vencimiento, inclusive, se denomina en adelante "Período de Vigencia Renovado". El Período de Vigencia Renovado será parte del Período de Vigencia. A contar de la fecha de esta Modificación, el término "Fecha de Vencimiento" utilizado en el Contrato de Arrendamiento significa y alude a la Primera Fecha Renovada de Vencimiento, y se modifica la cláusula A del Artículo 1, Disposiciones Básicas de Arrendamiento, a fin de establecer que la Fecha de Vencimiento es la fecha en que se cumplan ciento veinte (120) meses de la Fecha de Entrada en Vigencia. A solicitud de la Arrendadora formulada después de la Fecha de Entrada en Vigencia, el Arrendatario formalizará y



- // -

- // -

otorgará a la Arrendadora un certificado en una forma razonablemente aceptable para la Arrendadora, en que confirme la Fecha de Entrada en Vigencia y demás fechas relacionadas con este Contrato de Arrendamiento; sin embargo, se estipula que el hecho de que la Arrendadora no solicite o que el Arrendatario no entregue ese certificado no alterará esas fechas ni reducirá ninguna obligación del Arrendatario conforme al presente.

3. Inmueble. De manera supeditada a los términos de esta Modificación, a contar de la Fecha de Vigencia el término "Inmueble", según se utiliza en el Contrato de Arrendamiento, dejará de incluir la [REDACTED] del Proyecto, de aproximadamente 1.293 pies cuadrados arrendables (el "Inmueble Restituido") e incluirá a cambio el Nuevo Inmueble correspondiente a la [REDACTED] del Proyecto (la "Suite 1450"), de aproximadamente 1.525 pies cuadrados de superficie arrendable, y la S [REDACTED] del Proyecto, de aproximadamente 2.024 pies cuadrados de superficie arrendable (la "Suite 1240"). El Nuevo Inmueble se indica en el plano adjunto que se incorpora al presente como Anexo A. A contar de la Fecha de Vigencia, todas las referencias a "Inmueble" en este Contrato de Arrendamiento significan y aluden al Nuevo Inmueble. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el Contrato de Arrendamiento, a contar de la Fecha de Entrada en Vigencia se modifica por 3.549 pies cuadrados el número de pies cuadrados del Inmueble que se indica en la Cláusula B del Artículo 1, Disposiciones Básicas de Arrendamiento, del Contrato de Arrendamiento (las "Disposiciones Básicas de Arrendamiento").



- // -

- // -

4. Entrega de inmueble. En o antes de la Fecha de Entrada en Vigencia, el Arrendatario hará entrega a la Arrendadora del Inmueble restituido, de acuerdo con los términos del Contrato de Arrendamiento, lo que incluye, entre otros, los Artículos 9 y 29 del Contrato Original. El Contrato de Arrendamiento, en lo que respecta únicamente al Inmueble restituido, terminará en la Fecha de Entrada en Vigencia, en la misma forma que si hubiera vencido de acuerdo con sus términos. Luego de la Fecha de Entrada en Vigencia, ni la Arrendadora ni el Arrendatario (ni ningún subarrendatario, licenciataria ni cesionario del Arrendatario) tendrán derecho, responsabilidad ni obligación alguna entre sí en relación con el Inmueble Restituido, salvo las obligaciones que expresamente subsistan al vencimiento o terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento de acuerdo con sus términos. Sin limitar la generalidad de lo anterior, deberán efectuarse pagos de conciliación del Costo Directo con respecto al Inmueble Restituido si la obligación hubiera devengado antes de la Fecha de Vencimiento Original, y deberá pagarse el canon de arrendamiento por retención del inmueble y otros montos que deban pagarse con respecto al Inmueble Restituido de acuerdo con el Contrato Original si el Arrendatario no desocupara el Inmueble Restituido en o antes de la Fecha de Entrada en Vigencia, según lo requerido conforme a esta Modificación.



5. Canon de arrendamiento base mensual. Durante el Periodo de Renovación, el Arrendatario pagará el Canon de Arrendamiento Base mensual de acuerdo con los términos del Artículo 3 del Contrato de Arrendamiento Original, según se

- // -

- // -

indica a continuación:

A contar de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, el día anterior a aquél en que se cumplan 12 meses de dicha fecha, US\$9.582,30 al mes;

A contar de la fecha en que se cumplan 12 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, el día anterior a aquél en que se cumplan 24 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, US\$9.869,77 al mes;

A contar de la fecha en que se cumplan 24 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, el día anterior a aquel en que se cumplan 36 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, US\$10.165,86 al mes;

A contar de la fecha en que se cumplan 36 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, el día anterior a aquel en que se cumplan 48 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, US\$10.470,84 al mes;

A contar de la fecha en que se cumplan 48 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, el día anterior a aquel en que se cumplan 60 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, US\$10.784,97 al mes;

A contar de la fecha en que se cumplan 60 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, el día anterior a aquel en que se cumplan 72 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, US\$11.108,52 al mes;

A contar de la fecha en que se cumplan 72 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, el día anterior a aquel en que se cumplan 84 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, US\$11.441,78 al mes;

- // -



- // -

A contar de la fecha en que se cumplan 84 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, el día anterior a aquel en que se cumplan 96 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, US\$11.785,03 al mes;

A contar de la fecha en que se cumplan 96 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, el día anterior a aquel en que se cumplan 108 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, US\$12.138,58 al mes; y

A contar de la fecha en que se cumplan 108 meses de la Fecha de Entrada en Vigencia, hasta, inclusive, la Fecha de Vencimiento, US\$12.502,73 al mes.

6. Cuota proporcional de cargo del Arrendatario; año base.

A contar de la Fecha de Entrada en Vigencia: a) se incrementará la cuota proporcional de cargo del Arrendatario y se modificará la cláusula F del Artículo 1, Disposiciones Básicas de Arrendamiento, a fin de estipular que la Cuota proporcional de cargo del Arrendatario es 1,66%; y b) el Año Base será el año calendario 2013 y se modifica, para dejar constancia de esto, la cláusula D del Artículo 1, Disposiciones Básicas de Arrendamiento. ^{antes} 1,64%. ^{antes} año 2002.



7. Estado del inmueble. De manera supeditada a la finalización por parte de la Arrendadora de los Trabajos en el Nuevo Inmueble en conformidad con la Carta Acuerdo sobre Trabajos que se adjunta y se incorpora por referencia a este instrumento como Anexo B, el Arrendatario por este acto toma en arrendamiento el Nuevo Inmueble "en las condiciones en que se encuentra", "con todos sus desperfectos", y "sin ninguna declaración ni garantía". El Arrendatario reconoce que ni la

- // -

- // -

Arrendadora ni ningún agente ni empleado de la Arrendadora ha formulado declaración ni garantía alguna con respecto al Nuevo Inmueble ni con respecto a su adecuación para la realización de las actividades del Arrendatario, y éste expresamente garantiza y declara que se ha basado exclusivamente en sus propias indagaciones e inspecciones del Nuevo Inmueble al adoptar su decisión de formalizar esta Modificación y tomar en arrendamiento el Inmueble "en las condiciones en que se encuentra, de manera supeditada a los términos y condiciones explícitas del Contrato de Arrendamiento.

8. Opción de renovación. El Arrendatario ha informado a la Arrendadora que realizará sus actividades en el Nuevo Inmueble como dos unidades separadas. Por lo tanto, a la fecha de vencimiento del Período de Vigencia Renovado, el Arrendatario tendrá la opción de renovar ("la Opción de Renovación") el período de vigencia con respecto a A) la totalidad de la Suite [REDACTED], y B) la totalidad de la [REDACTED] o c) ambas (es decir, la totalidad del Nuevo Inmueble), por un período de vigencia adicional ("Período de Renovación") de cinco (5) años, a contar del día inmediatamente posterior a la Primera Fecha Renovada de Vencimiento, en conformidad con los siguientes términos y condiciones y de manera supeditada a la aprobación de la Arrendadora en cuanto a crédito:

a) El Arrendatario deberá dar a la Arrendadora aviso por escrito ("Aviso de Opción") de su decisión de ejercer la Opción de Renovación como máximo en la fecha correspondiente a trescientos sesenta y cinco (365) días antes de la Primera Fecha Renovada de Vencimiento y como mínimo en la fecha

- // -



- // -

correspondiente a doscientos setenta (270) días antes de la Primera Fecha Renovada de Vencimiento. Si el Aviso de Opción no se enviara oportunamente, la Opción de Renovación se anulará y carecerá de validez.

b) Aunque el Arrendatario podrá renovar el arrendamiento de la [REDACTED] por separado, o ambas en conjunto, de acuerdo con este párrafo 8, en ningún caso el Arrendatario tendrá una Opción de Renovación por menos del total de la S [REDACTED]. El Arrendatario no tendrá derecho a ejercer la Opción de Renovación i) si a la fecha permitida para ejercer dicha Opción de Renovación o en cualquier fecha antes del inicio del Período de Renovación existiera algún incumplimiento en conformidad con alguna de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, o ii) si la Arrendadora hubiera dado al Arrendatario dos (2) o más avisos de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento durante el período de doce (12) meses anterior a la fecha en que el Arrendatario desee ejercer la Opción de Renovación. La Opción de Renovación es personal y corresponde al Arrendatario, y no podrá ser transferida voluntaria ni involuntariamente a ninguna otra persona o entidad ni ejercida por alguien que no sea el Arrendatario. La Opción de Renovación no podrá cederse en forma separada y aparte de este Contrato de Arrendamiento. La Opción de Renovación terminará automáticamente y quedará nula y sin efecto en la fecha en que primero ocurra alguno de los siguientes hechos: i) vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento; ii) terminación del derecho del



- // -

- // -

Arrendatario a la posesión del inmueble; iii) cesión de este contrato de arrendamiento por parte del Arrendatario, o iv) subarrendamiento del inmueble por parte del Arrendatario. El Arrendatario no tendrá ninguna otra opción de renovación de este Contrato de Arrendamiento después de la fecha de vencimiento del Período de Renovación. El Arrendatario reconoce y conviene en que no tendrá ninguna opción de renovación o prórroga del Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento aparte de la Opción de Renovación otorgada conforme a este párrafo 8 de la presente Modificación.

c) Si el Arrendatario ejerciera oportuna y correctamente la Opción de Renovación:

i) El Canon de Arrendamiento pagadero por el Período de Renovación se basará en el canon de arrendamiento predominante a la fecha para operaciones comparables en el mercado. Para los efectos de la oración anterior, "canon de arrendamiento predominante" significa el Canon de Arrendamiento Base mensual aplicable, lo que incluye concesiones (entre lo que se contempla arrendamiento sin cargo), aumentos, costos directos, canon adicional y otros cargos a los que los arrendatarios, a contar de la fecha de inicio del Período de Renovación, arrienden espacios no subarrendados y sin gravámenes, comparables al Nuevo Inmueble en cuanto a tamaño, ubicación y calidad, en operaciones de renovación por un plazo similar al Período de Renovación, y ubicados en edificios de oficinas comparables al Proyecto en la zona *Miracle Mile* de Los Ángeles, California, considerando el valor de las mejoras existentes en el Inmueble del Arrendatario, en comparación con



- // -

- // -

el valor de las mejoras existentes en dichos espacios similares sobre la base de la antigüedad, calidad y diseño de las mejoras y en la medida en que esos espacios puedan ser utilizados por el Arrendatario. Las "Operaciones comparables" deberán excluir explícitamente cualquier operación en que el arrendador del edificio en cuestión esté en situación de incumplimiento de su hipoteca u otras deudas relacionadas con el edificio, o sea a la fecha o haya sido dentro de los seis meses precedentes objeto de algún proceso de ejecución hipotecaria del edificio. Las "operaciones comparables" también deberán excluir las operaciones en que el arrendatario tenga alguna forma de participación patrimonial en la operación y, asimismo, todas las opciones "de valor fijo".

ii) Salvo que en el presente se disponga algo distinto, todos los términos y disposiciones de este Contrato de Arrendamiento continuarán siendo los mismos y se mantendrán en pleno vigor y efecto durante el Período de Renovación.

iii) La Arrendadora y el Arrendatario formalizarán y otorgarán una modificación de este Contrato de Arrendamiento (o, a opción de la Arrendadora, un nuevo contrato de arrendamiento conforme al modelo en uso a la fecha en el Proyecto) que refleje el arrendamiento del Inmueble de la Arrendadora al Arrendatario por el Período de Renovación y en los términos antes citados; esta modificación (o nuevo contrato de arrendamiento, según pueda corresponder) se formalizará y otorgará antes de la fecha de inicio del Período de Renovación.

9. Estacionamiento

a) A contar de la Fecha de Entrada en Vigencia, se

- // -

- // -

modifica y refunde en su totalidad la cláusula J del Artículo 1, Disposiciones Básicas de Arrendamiento, de acuerdo con lo siguiente:

J. Pases de estacionamiento:

El Arrendatario tendrá derecho a arrendar a la Arrendadora, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 23 del presente, hasta dos (2) estacionamientos reservados y ocho (8) estacionamientos no reservados en las instalaciones de estacionamiento del Proyecto.

b) A contar de la Fecha de Vigencia, se modifican y refunden en su totalidad las dos primeras oraciones completas del Artículo 23 del Contrato de Arrendamiento (incluidas todas las cláusulas y subcláusulas), de modo que su tenor será el siguiente:

El Arrendatario tendrá derecho a arrendar a la Arrendadora, a contar de la fecha de inicio, el número de estacionamientos reservados y no reservados que se indican en la cláusula J del Artículo 1, Disposiciones Básicas de Arrendamiento. El Arrendatario pagará a la Arrendadora los estacionamientos a la tarifa vigente en el lugar de estacionamiento (la "Tarifa de Estacionamiento"), la que a la fecha de esta modificación es de doscientos ochenta dólares (US\$280) al mes por cada estacionamiento reservado y ciento veinticinco dólares (US\$125) al mes por cada estacionamiento no reservado. A pesar de lo anterior, la tarifa de estacionamiento pagada por el Arrendatario por cada año durante los cinco (5) años iniciales del Período de Vigencia Renovado no se incrementará respecto de la tarifa de

- // -

antes
10 más
re serva.
dos de
los cuales
cuentan por
costo



- // -

estacionamiento pagada por el Arrendatario durante el año previo en más del tres por ciento (3%) anual, sobre una base acumulativa y compuesta, y la Tarifa de Estacionamiento pagada por el Arrendatario cada año durante los segundos cinco (5) años del Período de Vigencia Renovado no se incrementará respecto de la Tarifa de Estacionamiento pagada por el Arrendatario durante el año previo en más de cinco por ciento (5%) anual, sobre una base acumulativa y compuesta.

Se mantiene sin variación y con pleno vigor y efecto el resto del Artículo 23 del Contrato de Arrendamiento, que comienza con "Además, el Arrendatario será responsable del monto total de los impuestos..." y que finaliza con "...la tarifa de validación aplicable en general a los estacionamientos de visitas".

10. Corredor. El Arrendatario y la Arrendadora declaran y garantizan que no han mantenido negociaciones con ningún corredor con respecto a esta Modificación, aparte de *LA Realty Partners* en representación de la Arrendadora ("corredor de la Arrendadora") y *DTZ*, una empresa *UGL* (conocida previamente como *UGL Equis*) en representación del Arrendatario ("corredor del Arrendatario"). La Arrendadora pagará a su corredor y al corredor del Arrendatario sobre la base de un contrato separado formalizado entre ellos. El Arrendatario indemnizará y liberará de responsabilidad a la Arrendadora por cualquier cargo, obligación o gasto (incluidos honorarios de abogado) en que la Arrendadora pueda incurrir en relación con alguna reclamación de comisiones, honorarios u otros pagos que formule un corredor o agente en nombre del Arrendatario,

- // -



- // -

incluido, entre otros, el corredor del Arrendatario. La Arrendadora indemnizará y liberará de responsabilidad al Arrendatario por cualquier cargo, obligación o gasto (incluidos honorarios de abogado) en que el Arrendatario pueda incurrir en relación con alguna reclamación de comisiones, honorarios u otros pagos que formule un corredor o agente en nombre de la Arrendadora, incluido, entre otros, el corredor de la Arrendadora.

11. Independencia de las cláusulas. Ninguna disposición de esta Modificación que conforme a lo determinado carezca de validez o sea nula o ilegal afectará, invalidará ni irá en perjuicio de otras disposiciones del presente instrumento, las que se mantendrán con pleno vigor y efecto.

12. Garantía. El Arrendatario garantiza, declara y certifica ante la Arrendadora que, a la fecha de esta Modificación, según su conocimiento: a) la Arrendadora no está en situación de incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, y b) el Arrendatario no tiene contrarreclamaciones ni deducciones respecto del pago del canon de arrendamiento ni respecto del cumplimiento de sus obligaciones en conformidad con el Contrato de Arrendamiento en la medida en que venza y sea pagadero, salvo lo expresamente dispuesto en el Contrato de Arrendamiento.

13. Facultades. Cada una de las partes tiene plenas facultades y atribuciones para formalizar esta Modificación y la persona que firma en representación de cada una de las partes ha sido plenamente autorizada para ello mediante la adopción de todas las medidas corporativas necesarias en el

- // -



- // -

caso de cada una.

14. Otras garantías. Cada una de las partes conviene por este acto en formalizar y otorgar todos los demás documentos razonables y en adoptar todas las demás medidas que pueda justificadamente solicitar por escrito la otra parte a fin de hacer efectivos los términos y disposiciones de esta Modificación, siempre que esos documentos o acciones no limiten, reduzcan ni perjudiquen los derechos de la parte a quien se formule la solicitud.

15. Efecto vinculante. Esta modificación será vinculante para la Arrendadora, sus sucesores y cesionarios, y para el Arrendatario y sus sucesores y cesionarios permitidos, y redundará en beneficio de los mismos.

16. Confirmación del contrato de arrendamiento original. La Arrendadora y el Arrendatario, ratifican, los términos y condiciones del Contrato Original, incluida esta Modificación, el que se mantiene sin cambios y con pleno vigor y efecto, salvo lo expresamente dispuesto en este instrumento. La Arrendadora y el Arrendatario ratifican el Contrato de Arrendamiento Original modificado conforme al presente.

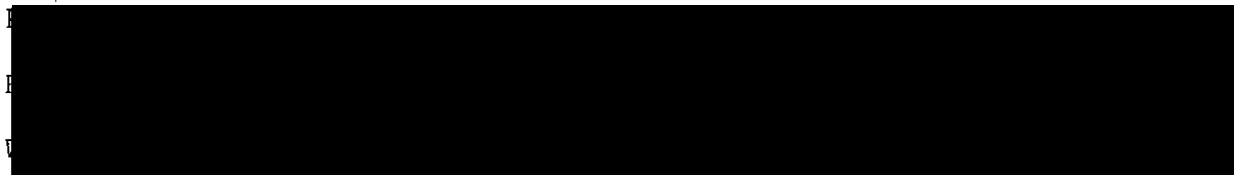
17. Ejemplares; fax. Esta modificación podrá formalizarse en varios ejemplares, cada uno de los cuales será considerado un original y todos en su conjunto constituyen un solo contrato. Cada parte de este instrumento estará autorizada para considerar que un ejemplar firmado de esta Modificación que se otorgue por fax constituye un documento debidamente autorizado, irrevocable y auténtico con las firmas autógrafas originales de cada persona y entidad.

- // -



- // -

18. Domicilio para notificaciones a la Arrendadora. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el Contrato de Arrendamiento Original, a contar de la fecha de esta Modificación el domicilio de la Arrendadora para envío de notificaciones será Kennedy-Wilson Properties Ltd., 6100 Wilshire Blvd., Suite 170, Los Ángeles, California 90048, Atención: "Property Manager", con copia a Kennedy Wilson



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, se formaliza esta Modificación en la fecha antes indicada.

ARRENDADORA:



LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware.

En representación: Firma ilegible.

Nombre: John C. Prabhu.

Cargo: Vicepresidente.

ARRENDATARIO:

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

En representación: Firma ilegible.

Nombre: Felipe Bulnes.

Cargo: Embajador de Chile en Estados Unidos de América.

*Modificación del párrafo 5 b) efectuada por el

Arrendatario:



- // -



- // -

ANEXO "A"

NUEVO INMUEBLE

ANEXO "B"

CARTA ACUERDO SOBRE TRABAJOS

Esta Carta Acuerdo sobre Trabajos ("Acuerdo sobre Trabajos") se formaliza simultáneamente con la Primera Modificación del Contrato Estándar de Arrendamiento de Oficinas que se adjunta (la "Primera Modificación"), con fecha 15 de enero de 2013, entre KW Funds - 6100 Wilshire LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware ("Arrendadora"), y Chile ("Arrendatario"), representado por el Embajador de Chile en Estados Unidos de América, respecto de

las [REDACTED] (el "Nuevo Inmueble"), en el edificio [REDACTED] Los Ángeles, California ("Proyecto"). Los términos con mayúscula inicial utilizados en este Acuerdo sobre Trabajos y no definidos tienen el significado que se les asigna en la Primera Modificación.

Considerando los términos contenidos en la Primera Modificación, la Arrendadora y el Arrendatario convienen por este acto en lo siguiente:

1. Planificación del espacio del arrendatario; trabajos en el nuevo inmueble

El Arrendatario desea que la Arrendadora ejecute ciertas mejoras en el Nuevo Inmueble, en esencia de acuerdo con el o los planos (en forma colectiva, "Plano del Espacio") que se adjuntan como Apéndice 1. Dichos trabajos, según se muestran en el Plano del Espacio y se describen más detalladamente en

- // -



- // -

los Planos de los Trabajos (conforme se definen y describen en el párrafo 2 más adelante) se denominan a continuación "Trabajos en el Nuevo Inmueble". El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora los planos, dibujos, especificaciones y detalles de terminaciones, en esencia en conformidad con el Plan de Precios de fecha 3 de enero de 2013 preparado por Wolcott Architects, de acuerdo con lo que justificadamente pueda solicitar la Arrendadora a fin de permitir que los arquitectos e ingenieros de la Arrendadora preparen los planos de las instalaciones mecánicas, eléctricas y de agua y los Planos de los Trabajos (según se definen más adelante), lo que incluye diseño final de instalación telefónica y necesidades especiales de conexiones eléctricas, si hubiera. El Plano del Espacio y todos los demás planos, dibujos, especificaciones y detalles que describen los Trabajos en el Nuevo Inmueble que hayan sido proporcionados o que sean proporcionados en el futuro por el Arrendatario o en su nombre estarán supeditados a la aprobación de la Arrendadora, quien conviene en no denegar injustificadamente su aprobación. No se considerará que la Arrendadora actuó injustificadamente si deniega su aprobación de alguno de los planos, especificaciones, dibujos u otros detalles o de algún Trabajo Adicional (según se define a continuación en el párrafo 8) debido a que, conforme a su opinión razonable, el trabajo descrito en ese ítem o el Trabajo Adicional, según corresponda: a) podría afectar adversamente los sistemas del Proyecto, la estructura del Proyecto o la seguridad del Proyecto y/o sus ocupantes; b) podría dañar la capacidad de la Arrendadora para prestar



- // -

- // -

servicios al Arrendatario o a los demás arrendatarios en el Proyecto; c) incrementara el costo de operación del Proyecto; d) violara alguna ley, reglamento u ordenanza gubernamental (o las interpretaciones de dichas normas); e) contuviera o utilizara materiales o sustancias tóxicas o nocivas; f) afectara adversamente el aspecto del Proyecto; g) pudiera afectar adversamente el inmueble de otro arrendatario; h) estuviera prohibido por algún contrato de arrendamiento de terreno que afecte el Proyecto o alguna hipoteca, escritura de fideicomiso u otro instrumento que grave el Proyecto; o i) podría retrasarse sustancialmente a causa de no disponibilidad o escasez de mano de obra o de los materiales necesarios para ejecutar los trabajos o debido a las dificultades o naturaleza inusual de los trabajos. Las citadas razones, sin embargo, no son las únicas razones por las cuales la Arrendadora podrá denegar su aprobación, independientemente de que esas otras razones sean o no similares o distintas a las citadas. Ni la aprobación de la Arrendadora de los Trabajos en el Nuevo Inmueble o de los planos, dibujos, especificaciones u otros ítems asociados a dichos trabajos, ni la realización, supervisión o control de los Trabajos en el Nuevo Inmueble constituirán una garantía de la Arrendadora ante el Arrendatario respecto de la adecuación del diseño para el uso que el Arrendatario pretende dar al Nuevo Inmueble. La Arrendadora tendrá derecho a un pago del 3% ("Comisión de Supervisión de la Arrendadora") del costo asociado a las mejoras en beneficio del Arrendatario, el cual incluye honorarios de arquitectura e ingeniería y otros similares, y



- // -

- // -

todos los costos asociados a la construcción del espacio que cobre el contratista general elegido para la ejecución de las obras. Este pago es por concepto de coordinación y supervisión diaria que realice el personal de la Arrendadora en relación con la ejecución de las mejoras. De manera supeditada y de acuerdo con los términos del Artículo 29 del Contrato de Arrendamiento, las modificaciones realizadas en el Inmueble en el marco de los Trabajos en el Nuevo Inmueble serán parte del Inmueble al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento.

2. Planos de los trabajos: Si es necesario para la ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble y no se incluye como parte del Plano del Espacio, la Arrendadora preparará o dispondrá que se preparen los dibujos y especificaciones finales para los Trabajos en el Nuevo Inmueble (los "Planos de los Trabajos") sobre la base y en concordancia con el Plano del Espacio y los demás planos, dibujos, especificaciones, detalles de terminaciones y demás información que el Arrendatario proporcione a la Arrendadora y que ésta haya aprobado en conformidad con el párrafo 1 anterior. Siempre que los Planos de los Trabajos sean concordantes con el Plano del Espacio, el Arrendatario aprobará los mismos dentro de un plazo de tres (3) días después de recibirlos de parte de la Arrendadora, para lo cual rubricará cada hoja de dichos Planos y devolverá los mismos a la Arrendadora, o firmará el formulario de aprobación emitido por la Arrendadora y en uso a la fecha, cualquiera sea el método de aprobación que la Arrendadora pueda indicar.



- // -

- // -

3. Ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble. Salvo que se disponga expresamente algo distinto en el presente, la Arrendadora dispondrá la ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble mediante el uso (salvo que en los Planos de los Trabajos se indique o muestre algo distinto) de las cantidades, materiales y procedimientos estándares del edificio que a la fecha utilice la Arrendadora ("Estándares del Edificio"). El Arrendatario podrá obtener hasta tres (3) ofertas de contratistas que habrán de ser elegidos por el Arrendatario y aprobados por la Arrendadora conforme a su criterio razonable (las "Ofertas para la Construcción") para la ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble de acuerdo con el Plano del Espacio y los Planos de los Trabajos. El Arrendatario hará la elección final de la Oferta para la construcción y del contratista general a cargo de la ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble, de manera supeditada a la aprobación razonable de la Arrendadora de acuerdo con este párrafo 3. El Arrendatario tendrá acceso al Nuevo Inmueble durante la ejecución de dichos trabajos conforme al Párrafo 9 de este Acuerdo sobre Trabajos.

4. Asignación. La Arrendadora pagará una parte del "Costo de los Trabajos" (según se define más adelante) por un monto no superior a US\$53.235,00 (monto que corresponde a US\$15,00 por pie cuadrado arrendable del Nuevo Inmueble en que se harán las mejoras, según lo descrito en los Planos de los Trabajos) (la "Asignación"), y el Arrendatario pagará el monto total del Costo de los Trabajos que exceda de la Asignación. El Arrendatario no tendrá derecho a ningún crédito, rebaja ni

- // -



- // -

pago de la Arrendadora en el caso de que el monto de la Asignación exceda del Costo de los Trabajos ("Exceso de Asignación"), con la salvedad de que la totalidad o parte de un Exceso de Asignación no superior a US\$17.745,00 se amortizará a lo largo del Período de Vigencia Renovado, y una parte proporcional de ese Exceso de Asignación amortizado se abonará cada mes al Canon de Arrendamiento Base que adeude el Arrendatario durante el Período de Vigencia Renovado. El Arrendatario no tendrá ningún otro crédito, rebaja ni pago de la Arrendadora de algún Exceso de Asignación, y no recibirá en ningún caso un crédito sobre el Canon de Arrendamiento Base por ningún Exceso de Asignación por un monto superior a US\$17.745,00. Para los efectos de este Acuerdo, el término "Costo de los Trabajos" significa e incluye todos y cada uno de los costos y gastos relativos a los Trabajos, entre los que contempla el costo de los Planos de los Trabajos, la Comisión de Supervisión de la Arrendadora y el costo de toda la mano de obra (incluidas las horas extraordinarias) y de los materiales requeridos para los Trabajos en el Nuevo Inmueble.

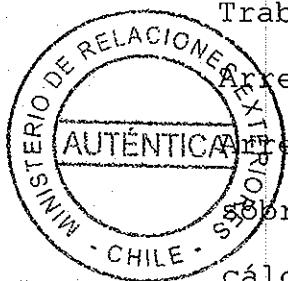
5. Pago. Antes del inicio de los Trabajos en el Nuevo Inmueble, la Arrendadora entregará al Arrendatario por escrito un informe del total del Costo de los Trabajos (que incluirá el monto de cualquier hora de extraordinaria trabajo que según lo proyectado sea necesaria para completar sustancialmente los Trabajos en el Nuevo Inmueble a más tardar en la Fecha de Entrada en Vigencia especificada en la Primera Modificación) conforme al conocimiento de la Arrendadora, y dicho informe deberá indicar el monto, si hubiera, por el cual el total del

- // -



- // -

Costo de los Trabajos excede de la Asignación (el "Exceso de Costos"). El Arrendatario conviene en formalizar y otorgar a la Arrendadora, dentro de un plazo de tres (3) días luego de recibir dicho informe, una autorización, en la forma que la Arrendadora utilice a la fecha, para proceder con los Trabajos en el Nuevo Inmueble, y pagará asimismo a la Arrendadora un monto igual al Exceso de Costos. No se iniciará ningún Trabajo en el Nuevo Inmueble hasta que el Arrendatario haya cumplido con lo dispuesto precedentemente en este párrafo 5. En el caso y cada vez que debido a algún cambio dispuesto por el Arrendatario, condición desconocida del lugar, demora causada por actos ajenos al control de la Arrendadora o cualquier otra situación o circunstancia, se incremente el Costo de los Trabajos después de la fecha en que la Arrendadora entregue al Arrendatario el citado informe inicial de dichos costos, la Arrendadora entregará al Arrendatario un informe modificado sobre el total del Costo de los Trabajos, en que se indique el cálculo modificado del Exceso de Costos, si hubiera. Dentro de un plazo de tres (3) días luego de que se entregue al Arrendatario dicho informe modificado, el Arrendatario pagará a la Arrendadora un monto igual al Exceso de Costos, según conste en el informe revisado, menos los montos que haya pagado previamente a la Arrendadora por concepto de Exceso de Costos, y no se exigirá a la Arrendadora continuar con los Trabajos en el Nuevo Inmueble hasta que el Arrendatario haya efectuado el pago de ese monto. Las demoras en la ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble derivadas del incumplimiento del Arrendatario de las disposiciones de este párrafo 5 se



- // -

- // -

considerarán demoras provocadas por el Arrendatario.

6. Finalización sustancial. La Arrendadora iniciará los Trabajos en el Nuevo Inmueble con prontitud una vez que el Arrendatario haya elegido la Oferta de Construcción final, y continuará posteriormente con dichos trabajos en forma diligente y continua hasta su finalización sustancial, de manera supeditada a las demoras originadas por huelgas, cierre de empresa, boicots u otros problemas laborales, siniestros, interrupción de algún servicio básico u otros servicios requeridos para la ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble, falta de disponibilidad o escasez de materiales u otros problemas en la obtención de los materiales necesarios para la ejecución de dichos trabajos o cualquier otra causa ajena al control de la Arrendadora (o ajena al control de los contratistas o subcontratistas de la Arrendadora a cargo de la ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble), y asimismo, de manera supeditada a las "Demoras del Arrendatario" (según se definen y describen en el párrafo 7 de este Acuerdo sobre Trabajos). Los Trabajos en el Nuevo Inmueble se considerarán "sustancialmente completados" para todos los efectos de este instrumento y del Contrato de Arrendamiento en la fecha en que el arquitecto de la Arrendadora emita a la Arrendadora y al Arrendatario un certificado en que conste que los Trabajos en el Nuevo Inmueble están sustancialmente finalizados (es decir, finalizados con la excepción de los puntos de la "lista de control" indicados en dicho certificado del arquitecto), en esencia en conformidad con el Plano del Espacio y los Planos de los Trabajos, o cuando el Arrendatario ocupe por primera



- // -

- // -

vez [REDACTED]; de ambos hechos, el que ocurra primero. No se considerará que la Arrendadora incurre en incumplimiento del Contrato de Arrendamiento o de este Acuerdo sobre Trabajos como resultado de alguna demora en la finalización sustancial de los Trabajos en el Nuevo Inmueble, y la Arrendadora no tendrá ninguna obligación (ya sea indemnización por daños y perjuicios, rebaja del canon de arrendamiento u otra) ante el Arrendatario como resultado de algún atraso en la ocupación. Salvo en el caso de Demoras del Arrendatario, y a pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el Contrato de Arrendamiento, la Fecha de Entrada en Vigencia será la fecha en que los Trabajos en el Nuevo Inmueble se consideren sustancialmente completados. La Arrendadora conviene en actuar con diligencia razonable a fin de completar con prontitud los trabajos contenidos en la lista de control e indicados en el citado certificado del arquitecto luego de la finalización sustancial.

7. Demoras del Arrendatario. Si los Trabajos en el Nuevo Inmueble no se completarán sustancialmente debido a alguna demora atribuible al Arrendatario ("Demoras del Arrendatario"), los Trabajos en el Nuevo Inmueble se considerarán Sustancialmente Completados en la fecha en que el arquitecto de la Arrendadora certifique que los Trabajos en el Nuevo Inmueble se habrían completado sustancialmente de no ser por las Demoras del Arrendatario. Las Demoras del Arrendatario incluirán, entre otras:

a) la no entrega por parte del Arrendatario de todos los planos, dibujos, especificaciones, detalles de terminaciones o

- // -



- // -

demás información requerida conforme al párrafo 1 anterior en o antes de la fecha especificada en el párrafo 1;

b) la no aprobación del Arrendatario de algunos de los Planos de Construcción dentro del plazo requerido conforme al párrafo 2 anterior;

c) el incumplimiento del Arrendatario de las exigencias contempladas en el párrafo 4 precedente;

d) las solicitudes del Arrendatario de trabajos o materiales especiales, terminaciones o instalaciones distintas a los Estándares del Proyecto, o solicitudes en cuanto a realización especial de los trabajos por fases o etapas;

e) la ejecución de cualquier Trabajo Adicional (según se define en el párrafo 8 más adelante) que solicite el Arrendatario, o la ejecución de algún trabajo en el Nuevo Inmueble por parte de alguna persona, empresa o sociedad contratada por el Arrendatario o en nombre de éste, o el hecho de no completar o tardar en completar dicho trabajo; o

f) cualquier otra acción u omisión del Arrendatario que provoque alguna demora.

8. Trabajo adicional. A solicitud y previa presentación del Arrendatario (a expensas exclusivas del Arrendatario) de la información necesaria y de los planos y especificaciones de trabajos distintos a los Trabajos en el Nuevo Inmueble descritos en el Plano del Espacio y en los Planos de los Trabajos ("Trabajo Adicional"), y previa aprobación de la Arrendadora respecto de dicho Trabajo Adicional, quien conviene en no denegar injustificadamente su aprobación, la Arrendadora realizará ese Trabajo Adicional, a expensas del Arrendatario,

- // -



- // -

pero de manera supeditada a las siguientes disposiciones de este párrafo 8. Antes del inicio de cualquier Trabajo Adicional solicitado por el Arrendatario, la Arrendadora presentará al Arrendatario un informe por escrito del costo de dicho Trabajo Adicional, el que incluirá un honorario pagadero a la Arrendadora por un monto del 10% del costo total del Trabajo Adicional como remuneración por concepto de supervisión del Trabajo Adicional y administración, gastos generales y supervisión en terreno asociada al Trabajo Adicional (en adelante, dicho honorario se denomina en forma colectiva "Remuneración Adicional de la Arrendadora"). Simultáneamente con dicho informe de costo, la Arrendadora entregará al Arrendatario, en relación con dicho Trabajo Adicional, una orden de trabajo extraordinario propuesto por el Arrendatario (Orden de Trabajo Extraordinario") en el formulario estándar que la Arrendadora utilice a la fecha. El Arrendatario firmará y entregará esa Orden de Trabajo Extraordinario a la Arrendadora y pagará a la misma el costo total del Trabajo Adicional, incluida la Remuneración Adicional de la Arrendadora (según conste en el informe de la Arrendadora respecto del costo) dentro de un plazo de cinco (5) días luego de que la Arrendadora haya entregado al Arrendatario ese informe y Orden de Trabajo Extraordinario. Si el Arrendatario no firmara y entregara dicha Orden de Trabajo Extraordinario o no pagara el costo total ese Trabajo Adicional dentro del plazo de cinco (5) días, la Arrendadora no estará obligada a realizar ningún Trabajo Adicional y podrá proceder únicamente con los Trabajos en el Nuevo Inmueble conforme a lo especificado en los Planos



- // -

- // -

de los Trabajos.

9. Ocupación y acceso del Arrendatario. El Arrendatario continuará ocupando el Inmueble Original durante la ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble. El Arrendatario podrá ingresar a la [REDACTED], y los proveedores del Arrendatario, incluidos, entre otros, contratistas, ingenieros, electricistas, arquitectos e instaladores de muebles, teléfono e internet, podrán ingresar al Inmueble Original y a la Suite [REDACTED] antes de la Fecha de Entrada en Vigencia, pero se estipula que el ingreso estará supeditado a programación y coordinación con el administrador inmobiliario de la Arrendadora en el Proyecto, no deberá interferir en la ejecución de los Trabajos en el Nuevo Inmueble y estará sujeto a todos los términos, cláusulas y condiciones del Contrato de Arrendamiento en la medida en que sean aplicables, salvo la cláusula de pago del Canon de Arrendamiento Base de la Suite [REDACTED]. La ocupación y uso de la [REDACTED] por parte del Arrendatario para la realización de las actividades del Arrendatario (de manera opuesta al ingreso del Arrendatario y de los proveedores del Arrendatario a dicho inmueble) dará origen a la Fecha de Entrada en Vigencia. No habrá cargos asociados al uso del ascensor de carga ni al estacionamiento de los proveedores del Arrendatario durante algún período de ingreso previo a la Fecha de Entrada en Vigencia de acuerdo con este párrafo. La Arrendadora podrá realizar o disponer que se realicen los Trabajos en el Nuevo Inmueble simultáneamente con la construcción por parte del Arrendatario de alguna mejora o modificación que éste realice en el Nuevo Inmueble y



- // -

- // -

con la ocupación por parte del Arrendatario del Inmueble Original o del Nuevo Inmueble. La Arrendadora no será responsable de ninguna interferencia o demora en el uso del Inmueble Original o del Nuevo Inmueble por parte del Arrendatario ni de la finalización de las mejoras o modificaciones que introduzca el Arrendatario mientras se completen los Trabajos en el Nuevo Inmueble; sin embargo, se estipula que la Arrendadora hará esfuerzos razonables para no obstaculizar, retrasar o interferir con la ocupación del Arrendatario ni con la ejecución de los trabajos que realice el Arrendatario o que se realicen en representación de éste.

10. Disposiciones sobre arrendamiento. Los términos y disposiciones del contrato de arrendamiento, en la medida en que sean aplicables a este Acuerdo sobre Trabajos, se incorporan por referencia a este instrumento. Todos los montos que el Arrendatario deba pagar a la Arrendadora en conformidad con el presente se considerarán canon adicional de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento y, en caso de incumplimiento de pago, la Arrendadora tendrá todos los derechos y recursos contemplados en el Contrato de Arrendamiento.

11. Disposiciones varias

- a) Este Acuerdo sobre Trabajos se registrará por las leyes del estado en que se encuentra situado el Nuevo Inmueble.
- b) Este Acuerdo sobre Trabajos no podrá modificarse, salvo mediante un documento firmado por la o las partes que se obliguen conforme a ese instrumento.
- c) Cualquier persona que firme este Acuerdo sobre Trabajos en nombre del Arrendatario garantiza y declara que

- // -



- // -

está facultada para firmar y otorgar el presente instrumento y obligar al Arrendatario.

d) Los avisos conforme a este Acuerdo sobre Trabajos se entregarán en la misma forma establecida en el Contrato de Arrendamiento.

e) Los títulos incluidos en el presente solo se incluyen para efectos de conveniencia.

f) Este Acuerdo sobre Trabajos contiene el acuerdo íntegro entre el Arrendatario y la Arrendadora respecto de los Trabajos en el Nuevo Inmueble.

g) En el caso de que los planos y especificaciones finales de los trabajos se incluyan como parte del Plano del Espacio, o en el caso de que la Arrendadora ejecute los trabajos en el Nuevo Inmueble sin que se requiera preparar especificaciones y planos de los trabajos, cuando se utilice el término "Planos de los Trabajos" en este Acuerdo, se considerará que dicho término alude al Plano del Espacio y todos los planos y especificaciones complementarios que apruebe la Arrendadora.

12. Exculpación de la Arrendadora. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en ese Acuerdo sobre Trabajos, las partes convienen expresamente en lo siguiente:

a) El recurso del Arrendatario o sus sucesores o cesionarios en contra de la Arrendadora con respecto al supuesto incumplimiento de la Arrendadora de alguna declaración, garantía, cláusula, compromiso o entendimiento contenido en este Acuerdo sobre Trabajos (en forma colectiva, "Compromisos de la Arrendadora conforme al Acuerdo sobre

- // -



- // -

Trabajos") solo contempla la participación de la Arrendadora en el bien raíz del cual es parte el Nuevo Inmueble conforme al Contrato de Arrendamiento (en adelante, "Bien Raíz de la Arrendadora") y no los demás activos de la Arrendadora o de sus socios; y

b) Salvo en lo que respecta a la participación de la Arrendadora en el Bien Raíz, ni la Arrendadora ni sus socios, Kennedy-Wilson Properties Ltd., ni sus respectivos directores, ejecutivos, empleados, agentes, socios, beneficiarios, fiduciarios o representantes, asumirán ni se les imputará responsabilidad ni obligación personal alguna con respecto a los Compromisos de la Arrendadora conforme al Acuerdo sobre Trabajos ni algún supuesto incumplimiento de los mismos.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, se formaliza este Acuerdo de ejecución de Trabajos a 15 de enero de 2013.

ARRENDADORA:

KW FUNDS - 6100 WILSHIRE LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware.

En representación: Firma ilegible.

Nombre: John C. Prabhu.

Cargo: Vicepresidente.

ARRENDATARIO:

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

En representación: Firma ilegible.

Nombre: Felipe Bulnes.

Cargo: Embajador de Chile en Estados Unidos de América.

- // -



- // -

APÉNDICE "1"

PLANO DEL ESPACIO

Véase Plano del Espacio que se adjunta y que se incorpora al presente por referencia.

Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.
SANTIAGO, CHILE, a 3 de junio de 2013.



JUANDELA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA



ORIGINAL

FIRST AMENDMENT TO STANDARD OFFICE LEASE

THIS FIRST AMENDMENT TO STANDARD OFFICE LEASE (this "**Amendment**") is entered into as of this 15th day of January, 2013, by and between KW FUNDS – 6100 WILSHIRE, 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**").

RECITALS

A. Landlord, as 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 as of November 22, 2002 (the "**Original Lease**").

B. Pursuant to the Original Lease, Landlord leases to Tenant and Tenant leases from Landlord certain space consisting of approximately 3,317 rentable square feet, commonly described as Suite 1240 and Suite 1260 (the "**Original Premises**") in that certain building located and addressed at [REDACTED] (the "**Project**").

C. The Expiration Date of the Term of the Original Lease (the "**Original Term**") is January 31, 2013 (the "**Original Expiration Date**").

D. Landlord and Tenant desire to amend the Original Lease on the terms and conditions set forth below to: (i) extend the Term of the Original Lease, (ii) modify the Original Premises by providing for the surrender of Suite 1260 of the Project and the occupancy by Tenant of Suite 1450 of the Project (together with Suite 1240 of the Project, the "**New Premises**"); (iii) provide for the making of certain improvements to the New Premises (the "**New Premises Work**"); (iv) change the number of reserved and unreserved parking spaces allocated to the Premises; and (v) grant to tenant an option to further extend the Term of the Lease.

E. Unless otherwise defined herein, capitalized terms used in this Amendment have the meanings given to them in the Original Lease. The Original Lease, as amended by this Amendment, is hereinafter referred to in this Amendment as the "**Lease**." All references in the Lease to the "**Lease**" shall hereinafter mean 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. Effective Date; Continued Occupancy of Original Premises. As used in this Amendment, the term "**Effective Date**" means the date that the New Premises Work is Substantially Complete (as such term is defined in Exhibit B attached hereto) in accordance with Exhibit B. Notwithstanding any statement to the contrary in the Original Lease, until the Effective Date Tenant shall continue to occupy the Original Premises, on the terms and at the rent (including, without limitation, the Basic Rental) provided for in the last year of the Original Term.

2. Term of Lease. The Term of the Lease is extended through and including the date that is one hundred twenty (120) months after the Effective Date (the "**First Extended Expiration Date**"). The period commencing on February 1, 2013, through and including the First Extended Expiration Date is hereinafter referred to as the "**Extended Term.**" The Extended Term shall be part of the Term. From and after the date of this Amendment the term "Expiration Date," as used in the Lease shall mean and refer to the First Extended Expiration Date, and Section 1.A of the Basic Lease Provisions is amended to state that the Expiration Date is the date that is one hundred twenty (120) months after the Effective Date. At Landlord's request made after the Effective Date, Tenant shall execute and deliver to Landlord a certificate in a form reasonable acceptable to Landlord, confirming the Effective Date and other related dates under this Lease; provided, however, that Landlord's failure to request or Tenant's failure to deliver such certificate shall not alter such dates or reduce any of Tenant's obligations hereunder.

3. Premises. Subject to the terms of this Amendment, as of the Effective Date the "Premises," as such term is used in the Lease, shall no longer include Suite 1260 of the Project, containing approximately 1,293 rentable square feet (the "**Surrendered Premises**"), and instead shall include the New Premises, consisting of Suite 1450 of the Project (the "**Suite 1450 Premises**"), containing approximately 1,525 rentable square feet, and Suite 1240 of the Project, containing approximately 2,024 rentable square feet (the "**Suite 1240 Premises**"). The New Premises are outlined on the site plan attached hereto and incorporated herein as Exhibit A. As of the Effective Date, all references in the Lease to the "Premises" shall mean and refer to the New Premises. Notwithstanding anything to the contrary contained in the Lease, from and after the Effective Date, the Square Footage of the Premises stated in Section 1.B of the Basic Lease Provisions contained in Article 1 of the Lease (the "**Basic Lease Provisions**"), is amended to be 3,549 rentable square feet.

4. Surrender of Surrendered Premises. On or before the Effective Date, Tenant shall surrender to Landlord the Surrendered Premises in accordance with the terms of the Lease, including without limitation Articles 9 and 29 of the Original Lease. The Lease as it relates only to the ~~Surrendered Premises shall terminate on the Effective Date as if it had expired in accordance with its terms.~~ Following the Effective Date neither Landlord nor Tenant (nor any subtenants, licensees or assignees of Tenant) shall have any rights, duties or obligations to one another in connection with the Surrendered Premises, except for those obligations that expressly survive the expiration or earlier termination of the Lease in accordance with its terms. Without limiting the generality of the foregoing, Direct Cost reconciliation payments shall be payable with respect to the Surrendered Premises if the liability accrued prior to the Original Expiration Date, and holdover rent and other amounts shall be payable with respect to the Surrendered Premises under the Original Lease if the Surrendered Premises are not vacated by Tenant on or before the Effective Date as required by this Amendment.

5. Monthly Basic Rental. During the Extended Term, Tenant shall pay monthly Basic Rental in accordance with the terms of Article 3 of the Original Lease as follows:

From the Effective Date, through and including the day before the date that is 12 months thereafter, \$9,582.30 per month; and

From the date that is 12 months after the Effective Date, through and including the day before the date

that is 24 months after the Effective Date, \$9,869.77 per month; and

From the date that is 24 months after the Effective Date, through and including the day before the date that is 36 months after the Effective Date, \$10,165.86 per month; and

From the date that is 36 months after the Effective Date, through and including the day before the date that is 48 months after the Effective Date, \$10,470.84 per month; and

From the date that is 48 months after the Effective Date, through and including the day before the date that is 60 months after the Effective Date, \$10,784.97 per month; and

From the date that is 60 months after the Effective Date, through and including the day before the date that is 72 months after the Effective Date, \$11,108.52 per month; and

From the date that is 72 months after the Effective Date, through and including the day before the date that is 84 months after the Effective Date, \$11,441.78 per month; and

From the date that is 84 months after the Effective Date, through and including the day before the date that is 96 months after the Effective Date, \$11,785.03 per month; and

From the date that is 96 months after the Effective Date, through and including the day before the date that is 108 months after the Effective Date, \$12,138.58 per month; and

From the date that is 108 months after the Effective Date, through and including the Expiration Date, \$12,502.73 per month.

6. Tenant's Proportionate Share: Base Year. As of the Effective Date: (a) Tenant's Proportionate Share shall be increased to equal, and Section 1.F of the Basic Lease Provisions is amended to state that Tenant's Proportionate Share is, 1.66%; and (b) the Base Year shall be, and Section 1.D of the Basic Lease Provisions is amended to state that the Base Year is, the Calendar Year 2013.

7. Condition of Premises. Subject to Landlord's completion of the New Premises Work in accordance with the Work Letter Agreement attached hereto as Exhibit B and incorporated herein by this reference, Tenant hereby leases the New 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 New 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 New Premises in its decision to enter into this Amendment and to lease the Premises in its "as-is" condition, subject to the express terms and conditions of the Lease.

8. Option to Renew. Tenant has informed Landlord that Tenant will operate in the New Premises under two, separate business units. As of the expiration date of the Extended Term, Tenant shall therefore have an option (the "**Renewal Option**") to renew the Term with respect to (A) all of the Suite 1240 Premises, (B) all of the Suite 1450 Premises, or (C) both (i.e. all of the New Premises), for one additional term (the "**Renewal Term**") of five (5) years, commencing on the day immediately following the First Extended Expiration Date, under the following terms and conditions

and subject to credit approval by Landlord:

(a) Tenant must give Landlord written notice (the "Option Notice") of its election to exercise the Renewal Option no earlier than the date which is three hundred sixty five (365) days prior to the First Extended Expiration Date and no later than the date which is two hundred seventy (270) days prior to the First Extended Expiration Date. If the Option Notice is not sent timely, the Renewal Option shall be null and void.

(b) Although Tenant may renew either the Suite ~~1260~~¹²⁴⁰ Premises or the Suite 1450 Premises separately, or both together, in accordance with this Paragraph 8, in no event shall Tenant have a Renewal Option for less than all of the Suite 1260 Premises or the less than all of the Suite 1450 Premises. Tenant shall have no right to exercise the Renewal Option (i) if, at the time permitted for the exercise of such Renewal Option, or at any time prior to the commencement of the Renewal Term, an Event of Default has occurred under any of the provisions of this Lease, or (ii) if Landlord has given to Tenant two (2) or more notices of default under this Lease during the twelve (12) month period prior to the time that Tenant intends to exercise the Renewal Option. The Renewal Option is personal to Tenant and may not be exercised or assigned, voluntarily or involuntarily, by or to any person or entity other than Tenant. The Renewal Option is not assignable separate and apart from this Lease. The Renewal Option shall automatically terminate and become null and void and of no force or effect upon the earlier to occur of (i) the expiration or termination of this Lease, (ii) the termination of the Tenant's right to possession of the Premises, (iii) the assignment of this Lease by Tenant, or (iv) the sublease by Tenant of the Premises. Tenant shall have no further options to renew the Term of this Lease beyond the expiration date of the Renewal Term. Tenant acknowledges and agrees that it has no options to renew or extend the Term of the Lease other than the Renewal Option granted in this Paragraph 8 of this Amendment.

(c) If Tenant timely and properly exercises the Renewal Option:

(i) The Rent payable for the Renewal Term shall be based on the then prevailing rental rate for comparable deals in the market place. For purposes of the preceding sentence, "prevailing rental rate" shall mean the applicable monthly Basic Rental, including concession (including but not limited to free rent), escalations, Direct Costs, additional rent and other charges at which tenants, as of the commencement date of the Renewal Term, are leasing non-sublease, non-encumbered, space comparable in size, location and quality to the New Premises in renewal transactions for a term comparable to the Renewal Term, which comparable space is located in office buildings comparable to the Project in the Miracle Mile area of Los Angeles, California, taking into consideration the value of existing improvements in the Premises to Tenant, as compared to the value of the existing improvements in such comparable space, with such value based upon the age, quality and layout of the improvements and the extent to which the same could be utilized by Tenant. "Comparable deals" shall explicitly exclude from consideration any transactions where the landlord of the subject building is in default of its mortgage or other indebtedness on the building, or is currently, or has within the prior six months, been involved in foreclosure proceedings on the applicable building. "Comparable deals" shall also exclude transactions whereby the tenant has some form of equity participation in the deal and shall also exclude all "fixed-rate" options.

(ii) Except as otherwise provided herein, all of the terms and provisions of this Lease shall remain the same and in full force and effect during the Renewal Term.

(iii) Landlord and Tenant shall execute and deliver an amendment to this Lease (or, at Landlord's option, a new lease on the form then in use for the Project) reflecting the lease of the Premises by Landlord to Tenant for the Renewal Term on the terms provided above, which amendment (or new lease, as the case may be) shall be executed and delivered prior to the commencement date of the Renewal Term.

9. Parking.

(a) From and after the Effective Date, Section 1.J of the Basic Lease Provisions is amended and restated in its entirety as follows:

J. Parking Passes: Tenant shall have the right to rent from Landlord, in accordance with the provisions provided in Article 23 hereof, parking passes for up to two (2) reserved parking spaces and eight (8) unreserved parking spaces in the Project's parking structure.

(b) From and after the Effective Date, the first two complete sentences of Article 23 of the Lease (including all clauses and sub-clauses) are amended and restated in their entirety as follows:

Tenant shall have the right to rent from Landlord, commencing on the Commencement Date, the number of reserved and unreserved parking passes, in the locations, set forth in Section 1.J of the Basic Lease Provisions. Tenant shall pay to Landlord for automobile parking passes the prevailing rate charged from time to time at the location of such parking passes (the "**Parking Rate**"), which as of the date of this Amendment is Two Hundred Eighty Dollars (\$280.00) per space per month for reserved parking spaces and One Hundred Twenty-Five Dollars (\$125.00) per space per month for unreserved parking spaces. Notwithstanding the foregoing, the Parking Rate paid by Tenant for each year during the initial five (5) years of the Extended Term shall not increase over the Parking Rate paid by Tenant in the previous year by more than three percent (3%) annually, on a cumulative, compounded basis, and the Parking Rate paid by Tenant for each year during the second five (5) years of the Extended Term shall not increase over the Parking Rate paid by Tenant in the previous year by more than five percent (5%) annually, on a cumulative, compounded basis.

The remainder of Article 23 of the Lease, commencing with "In addition, Tenant shall be responsible for the full amount of any taxes . . ." and ending with ". . . the validation rate from time to time generally applicable to visitor parking", remains unmodified and in full force and effect.

10. Broker. Tenant and Landlord represent and warrant that they have not dealt with any

broker with respect to this Amendment other than LA Realty Partners, representing Landlord (“**Landlord’s Broker**”) and DTZ, a UGL Company (formerly known as UGL Equis), representing Tenant (“**Tenant’s Broker**”). Landlord shall pay Landlord’s Broker and Tenant’s Broker in accordance with a separate agreement between them. Tenant shall indemnify and hold Landlord harmless from any charge, liability or expense (including attorneys’ fees) Landlord may suffer, sustain or incur in respect to any claim for a commission, fee or other compensation by a broker or finder claiming by, through or under Tenant, including without limitation Tenant’s Broker. Landlord shall indemnify and hold Tenant harmless from any charge, liability or expense (including attorneys’ fees) Tenant may suffer, sustain or incur in respect to any claim for a commission, fee or other compensation by a broker or finder claiming by, through or under Landlord, including without limitation Landlord’s Broker.

11. 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.

12. Estoppel. Tenant warrants, represents and certifies to Landlord that as of the date of this Amendment, to Tenant’s knowledge: (a) Landlord is not in default under the Lease; and (b) Tenant does not have any defenses or offsets to payment of rent and performance of its obligations under the Lease as and when same becomes due, except as expressly provided in the Lease.

13. Authority. 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.

14. Further Assurances. Each of the parties hereto agrees to execute and deliver all such further reasonable documents and to take all such further actions as may be reasonably requested, in writing, by the other party hereto to effectuate fully the terms and provisions of this Amendment, provided such documents or actions do not limit, reduce or impair the rights of the party upon whom such request is made.

15. Binding Effect. This Amendment shall be binding upon and inure to the benefit of Landlord, its successors and assigns and Tenant and its permitted successors and assigns.

16. Confirmation of Original Lease. As amended by this Amendment, Landlord and Tenant reaffirm the terms and conditions of the Original Lease, which remains unmodified except as expressly set forth herein and in full force and effect. Landlord and Tenant ratify the Original Lease, as amended hereby.

17. Counterparts; Facsimile. 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. Each party hereto shall be authorized to rely upon the signatures of all of the parties hereto on this Amendment which are delivered by facsimile as constituting a duly authorized, irrevocable, actual, current delivery of this Amendment with original ink signatures of each person and entity.

18. Landlord's Address for Notices. Notwithstanding anything to the contrary contained in the Original Lease, from and after the date of this Amendment, Landlord's address for notices shall be Kennedy-Wilson Properties, Ltd., 6100 Wilshire Blvd., Suite 170, Los Angeles, California 90048, Attn: [REDACTED] Boulevard, Suite [REDACTED]

[Signature page follows]

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

LANDLORD:

KW FUNDS -6100 WILSHIRE, LLC,
a Delaware limited liability company

By: 

Name: John C. Prabhu

Its: Vice President

TENANT:

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

By: 

Name: Felipe Bulnes

Its: Ambassador of Chile to the United states
of America

*Amendment of Paragraph 8(b) :

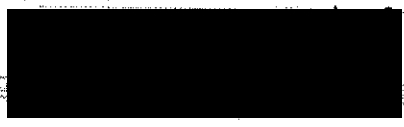


EXHIBIT "A"

NEW PREMISES

EXHIBIT "B"

WORK LETTER AGREEMENT

This Work Letter Agreement ("**Work Letter**") is executed simultaneously with and attached to that certain First Amendment to Standard Office Lease (the "**First Amendment**"), dated as of January 15, 2013, between [REDACTED], a Delaware limited liability company ("**Landlord**"), and THE COUNTRY OF CHILE, represented by the Ambassador of Chile in the United States of America ("**Tenant**"), for Suites 1240 and 1450 (the "**New Premises**"), at the building located at [REDACTED] (the "**Project**"). Capitalized terms used in this Work Letter without further definition have the meanings given to them in the First Amendment.

For and in consideration of the terms set forth in the First Amendment, Landlord and Tenant hereby agree as follows:

1. Tenant's Space Plan; the New Premises Work.

Tenant desires Landlord to perform certain leasehold improvement work in the New Premises in substantial accordance with the plan or plans (collectively, the "**Space Plan**") attached hereto as Schedule 1. Such work, as shown in the Space Plan and as more fully detailed in the Working Drawings (as defined and described in Paragraph 2 below), shall be hereinafter referred to as the "**New Premises Work**". Tenant shall furnish to Landlord such plans, drawings, specifications and finish details in substantial compliance with the Pricing Plan dated January 3, 2013 prepared by Wolcott Architects as Landlord may reasonably request to enable Landlord's architects and engineers to prepare mechanical, electrical and plumbing plans and to prepare the Working Drawings (as defined below), including a final telephone layout and special electrical connection requirements, if any. The Space Plan and all other plans, drawings, specifications and details describing the New Premises Work that have been or are hereafter furnished by or on behalf of Tenant shall be subject to Landlord's approval, which Landlord agrees shall not be unreasonably withheld. Landlord shall not be deemed to have acted unreasonably if it withholds its approval of any plans, specifications, drawings or other details or of any Additional Work (as defined in Paragraph 8 below) because, in Landlord's reasonable opinion, the work, as described in any such item, or the Additional Work, as the case may be: (a) is likely to adversely affect Project systems, the structure of the Project or the safety of the Project and/or its occupants; (b) might impair Landlord's ability to furnish services to Tenant or other tenants in the Project; (c) would increase the cost of operating the Project; (d) would violate any governmental laws, rules or ordinances (or interpretations thereof); (e) contains or uses hazardous or toxic materials or substances; (f) would adversely affect the appearance of the Project; (g) might adversely affect another tenant's premises; (h) is prohibited by any ground lease affecting the Project or any mortgage, trust deed or other instrument encumbering the Project; or (i) is likely to be substantially delayed because of unavailability or shortage of labor or materials necessary to perform such work or the difficulties or unusual nature of such work. The foregoing reasons, however, shall not be the only reasons for which Landlord may withhold its approval, whether or not such other reasons are similar or dissimilar to the foregoing. Neither the approval by Landlord of the New Premises Work or any plans, drawings, specifications or other items associated with the New

Premises Work nor Landlord's performance, supervision or monitoring of the New Premises Work shall constitute any warranty by Landlord to Tenant of the adequacy of the design for Tenant's intended use of the New Premises. Landlord shall be entitled to a payment of 3% ("**Landlord's Supervision Fee**") of the cost associated with the completion of Tenant's build-out, which cost shall include architectural and engineering and similar fees and all costs associated with the construction of the space as charged by the general contractor selected to perform the work. This payment is for the coordination and day to day supervision performed by Landlord's staff in completing Tenant's build-out. Subject to and in accordance with the terms of Article 29 of the Lease, the alterations made to the Premises in the form of the New Premises Work shall be and remain part of the Premises upon the expiration or early termination of the Lease Term.

2. Working Drawings. If necessary for the performance of the New Premises Work and not included as part of the Space Plan, Landlord shall prepare or cause to be prepared final working drawings and specifications for the New Premises Work (the "**Working Drawings**") based on and consistent with the Space Plan and the other plans, drawings, specifications, finish details and other information furnished by Tenant to Landlord and approved by Landlord pursuant to Paragraph 1 above. So long as the Working Drawings are consistent with the Space Plan, Tenant shall approve the Working Drawings within three (3) days after receipt of same from Landlord by initialing and returning to Landlord each sheet of the Working Drawings or by executing Landlord's approval form then in use, whichever method of approval Landlord may designate.

3. Performance of the New Premises Work. Except as may be otherwise expressly stated herein, Landlord shall cause the performance of the New Premises Work using (except as may be stated or shown otherwise in the Working Drawings) building standard materials, quantities and procedures then in use by Landlord ("**Building Standards**"). Tenant may obtain up to three (3) bids, from contractors to be chosen by Tenant and approved by Landlord, in Landlord's reasonable discretion (the "**Construction Bids**"), for the performance of the New Premises Work according to the Space Plan and any Working Drawings. Tenant shall make the final selection of the Construction Bid and general contractor performing the New Premises Work, subject to Landlord's reasonable approval in accordance with this Paragraph 3. Access to the New Premises by Tenant during the performance of the New Premises Work shall be in accordance with Paragraph 9 of this Work Letter.

4. Allowance. Landlord shall pay for a portion of the "**Cost of the Work**" (as defined below) in an amount not to exceed \$53,235.00 (such amount being \$15.00 per rentable square foot of the New Premises which is to be improved, as described in the Working Drawings) (the "**Allowance**"), and Tenant shall pay for the entire Cost of the Work in excess of the Allowance. Tenant shall not be entitled to any credit, abatement or payment from Landlord in the event that the amount of the Allowance exceeds the Cost of the Work ("**Excess Allowance**"), except that all or a portion of any Excess Allowance, not to exceed \$17,745.00, shall be amortized over the Extended Term, and a proportionate share of such amortized Excess Allowance credited each month to the Basic Rental due from Tenant during the Extended Term. Tenant shall not otherwise be entitled to any credit, abatement or payment from Landlord of any Excess Allowance, and shall in no event receive credit against Basic Rental for any Excess Allowance in an amount greater than \$17,745.00. For purposes of this Agreement, the term "**Cost of the Work**" shall mean and include any and all

costs and expenses of the Work, including, without limitation, the cost of any Working Drawings, cost of Landlord's Supervision Fee, and of cost of all labor (including overtime) and materials constituting the New Premises Work.

5. Payment. Prior to commencing the New Premises Work, Landlord shall submit to Tenant a written statement of the total Cost of the Work (which shall include the amount of any overtime projected as necessary to substantially complete the New Premises Work by the Effective Date specified in the First Amendment) as then known by Landlord, and such statement shall indicate the amount, if any, by which the total Cost of the Work exceeds the Allowance (the "**Excess Costs**"). Tenant agrees, within three (3) days after submission to it of such statement, to execute and deliver to Landlord, in the form then in use by Landlord, an authorization to proceed with the New Premises Work, and Tenant shall also then pay to Landlord an amount equal to the Excess Costs. No New Premises Work shall be commenced until Tenant has fully complied with the preceding provisions of this Paragraph 5. In the event, and each time, that any change order by Tenant, unknown field condition, delay caused by acts beyond Landlord's control or other event or circumstance causes the Cost of the Work to be increased after the time that Landlord delivers to Tenant the aforesaid initial statement of the Cost of the Work, Landlord shall deliver to Tenant a revised statement of the total Cost of the Work, indicating the revised calculation of the Excess Costs, if any. Within three (3) days after submission to Tenant of any such revised statement, Tenant shall pay to Landlord an amount equal to the Excess Costs, as shown in such revised statement, less the amounts previously paid by Tenant to Landlord on account of the Excess Costs, and Landlord shall not be required to proceed further with the New Premises Work until Tenant has paid such amount. Delays in the performance of the New Premises Work resulting from the failure of Tenant to comply with the provisions of this Paragraph 5 shall be deemed to be delays caused by Tenant.

6. Substantial Completion. Landlord shall commence the New Premises Work promptly after Tenant's selection of the final Construction Bid, and thereafter diligently and continuously pursue the construction of the New Premises Work until it is Substantially Complete, subject to delays caused by strikes, lockouts, boycotts or other labor problems, casualties, discontinuance of any utility or other service required for performance of the New Premises Work, unavailability or shortages of materials or other problems in obtaining materials necessary for performance of the New Premises Work or any other matter beyond the control of Landlord (or beyond the control of Landlord's contractors or subcontractors performing the New Premises Work) and also subject to "Tenant Delays" (as defined and described in Paragraph 7 of this Work Letter). The New Premises Work shall be deemed to be "**Substantially Complete**" for all purposes under this Work Letter and the Lease if and when Landlord's architect issues a written certificate to Landlord and Tenant, certifying that the New Premises Work has been substantially completed (i.e., completed except for "punchlist" items listed in such architect's certificate) in substantial compliance with the Space Plan and any Working Drawings, or when Tenant first takes occupancy of the Suite 1450 Premises, whichever first occurs. Landlord shall not be deemed to be in breach or default of the Lease or this Work Letter as a result of any delay in substantial completion of the New Premises Work, and Landlord shall have no liability to Tenant as a result of any delay in occupancy (whether for damages, abatement of Rent or otherwise). Except in the event of Tenant Delays, and notwithstanding anything contained in the Lease to the contrary, the Effective Date shall be the date on which the New Premises Work is deemed to be substantially completed. Landlord agrees to use

reasonable diligence to complete all punchlist work listed in the aforesaid architect's certificate promptly after substantial completion.

7. Tenant Delays. If the New Premises Work has not been substantially completed by reason of any delay attributable to Tenant ("**Tenant Delays**"), the New Premises Work shall be deemed Substantially Complete on the date that Landlord's architect certifies the New Premises Work would have been substantially completed but for such Tenant Delays. Tenant Delays shall include without limitation:

(a) the failure of Tenant to furnish all or any plans, drawings, specifications, finish details or the other information required under Paragraph 1 above on or before the date stated in Paragraph 1;

(b) the failure of Tenant to grant approval of any Working Drawings within the time required under Paragraph 2 above;

(c) the failure of Tenant to comply with the requirements of Paragraph 4 above;

(d) Tenant's requirements for special work or materials, finishes, or installations other than the Project Standards or Tenant's requirements for special construction staging or phasing;

(e) the performance of any Additional Work (as defined in Paragraph 8 below) requested by Tenant or the performance of any work in the New Premises by any person, firm or corporation employed by or on behalf of Tenant, or any failure to complete or delay in completion of such work; or

(f) any other act or omission of Tenant that causes a delay.

8. Additional Work. Upon Tenant's request and submission by Tenant (at Tenant's sole cost and expense) of the necessary information and plans and specifications for work other than the New Premises Work described in the Space Plan and any Working Drawings ("**Additional Work**") and the approval by Landlord of such Additional Work, which approval Landlord agrees shall not be unreasonably withheld, Landlord shall perform such Additional Work, at Tenant's sole cost and expense, subject, however, to the following provisions of this Paragraph 8. Prior to commencing any Additional Work requested by Tenant, Landlord shall submit to Tenant a written statement of the cost of such Additional Work, which cost shall include a fee payable to Landlord in the amount of 10% of the total cost of such Additional Work as compensation to Landlord for monitoring the Additional Work and for administration, overhead and field supervision associated with the Additional Work (such fee being hereinafter referred to collectively as "**Landlord's Additional Compensation**"). Concurrently with such statement of cost, Landlord shall also submit to Tenant a proposed tenant extra order (the "**TEO**") for the Additional Work in the standard form then in use by Landlord. Tenant shall execute and deliver to Landlord such TEO and shall pay to Landlord the entire cost of the Additional Work, including Landlord's Additional Compensation (as reflected in Landlord's statement of such cost), within five (5) days after Landlord's submission of such statement and TEO to Tenant. If Tenant fails to execute or deliver such TEO or pay the entire cost of

such Additional Work within such 5-day period, then Landlord shall not be obligated to do any of the Additional Work and may proceed to do only the New Premises Work, as specified in the Working Drawings.

9. Tenant Occupancy and Access. Tenant shall continue to occupy the Original Premises during the performance of any New Premises Work. Tenant may enter onto the Suite 1450 Premises and Tenant's vendors, including without limitation contractors, engineers, electricians, architects, and furniture, telephone and internet installers may enter onto the Original Premises and the Suite 1450 Premises prior to the Effective Date, provided that any such entry shall be subject to scheduling and coordination with Landlord's property manager for the Project, shall not interfere with the performance of the New Premises Work and shall be subject to all of the terms, covenants and conditions of the Lease as the same shall be applicable thereto, except the covenant to pay Basic [REDACTED] Occupancy and use of the Suite 1450 Premises by Tenant for the operation of Tenant's business (as opposed to entry thereon by Tenant and Tenant's vendors) shall result in the occurrence of the Effective Date. There shall be no charges associated with freight elevator usage or parking for Tenant's vendors during any period of entry prior to the Effective Date in accordance with this Paragraph. Landlord may perform or cause to be performed the New Premises Work contemporaneously with Tenant's construction of any tenant improvements or alterations to the New Premises and with any occupancy of the Original Premises or the New Premises by Tenant. Landlord shall not be responsible for any interference or delay with Tenant's use of the Original Premises or the New Premises or completion of Tenant improvements or alterations while the New Premises Work is completed; provided, however, that Landlord shall use reasonable efforts not to hinder, delay or interfere with Tenant's occupancy or with construction being performed by or on behalf of Tenant.

10. Lease Provisions. The terms and provisions of the Lease, insofar as they are applicable to this Work Letter are hereby incorporated herein by reference. All amounts payable by Tenant to Landlord hereunder shall be deemed to be additional Rent under the Lease and, upon any default in the payment of same, Landlord shall have all of the rights and remedies provided for in the Lease.

11. Miscellaneous.

(a) This Work Letter shall be governed by the laws of the state in which the New Premises are located.

(b) This Work Letter may not be amended except by a written instrument signed by the party or parties to be bound thereby.

(c) Any person signing this Work Letter on behalf of Tenant warrants and represents he/she has authority to sign and deliver this Work Letter and bind Tenant.

(d) Notices under this Work Letter shall be given in the same manner as under the Lease.

- (e) The headings set forth herein are for convenience only.
- (f) This Work Letter sets forth the entire agreement of Tenant and Landlord regarding the New Premises Work.
- (g) In the event that the final working drawings and specifications are included as part of the Space Plan, or in the event Landlord performs the New Premises Work without the necessity of preparing working drawings and specifications, then whenever the term "Working Drawings" is used in this Agreement, such term shall be deemed to refer to the Space Plan and all supplemental plans and specifications approved by Landlord.

12. Exculpation of Landlord. Notwithstanding anything to the contrary contained in this Work Letter, it is expressly understood and agreed by and between the parties hereto that:

(a) The recourse of Tenant or its successors or assigns against Landlord with respect to the alleged breach by or on the part of Landlord of any representation, warranty, covenant, undertaking or agreement contained in this Work Letter (collectively "**Landlord's Work Letter Undertakings**") shall extend only to Landlord's interest in the real estate, of which the New Premises demised under the Lease are a part (hereinafter, "**Landlord's Real Estate**") and not to any other assets of Landlord or its constituent partners; and

(b) Except to the extent of Landlord's interest in Landlord's Real Estate, no personal liability or personal responsibility of any sort with respect to any of Landlord's Work Letter Undertakings or any alleged breach thereof is assumed by, or shall at any time be asserted or enforceable against, Landlord, its constituent partners, Kennedy-Wilson Properties Ltd., or against any of their respective directors, officers, employees, agents, constituent partners, beneficiaries, trustees or representatives.

[Signatures appear on following page]

IN WITNESS WHEREOF, this Work Letter is executed as of the 15th day of January, 2013.

LANDLORD:

KW FUNDS -6100 WILSHIRE, LLC,
a Delaware limited liability company

By: _____
Name: John G. Prabhu
Its: Vice President

TENANT:

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

By: _____
Name: Felipe Bulnes
Its: Ambassador of Chile to the United States
of America

SCHEDULE 1

SPACE PLAN

See Space Plan attached hereto and incorporated herein by this reference.