



TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-343/18

QUINTA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ESTA QUINTA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (esta "Modificación") es formalizada en la Fecha de Modificación (según se define más adelante) entre RAR2 - 800 BRICKELL LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware ("Arrendadora"), y la REPÚBLICA DE CHILE ("Arrendataria").

PREÁMBULO

La Arrendadora (en calidad de sucesora de GRE 800 Brickell L.P., Brickell Associates Ltd. y Brickell Delaware Inc.) y la Arrendataria (en calidad de sucesora del Consulado General de Chile) son partes de un Contrato de Arrendamiento fechado el 24 de mayo de 1996 en relación con un inmueble situado en la ciudad de Miami, condado de Miami-Dade, estado de Florida, cuya dirección es 800 Brickell Avenue, Suite 1200, Miami, Florida 33131 (el "Inmueble"); dicho Contrato fue modificado (la "Primera Modificación") con fecha 1 de julio de 1996, y luego fue objeto de la Segunda Modificación del Contrato de Arrendamiento (la "Segunda Modificación") fechada el 10 de octubre de 2003, de la Tercera Modificación del Contrato Estándar de Arrendamiento de Oficinas (la "Tercera

- // -

Modificación") fechada el 23 de enero de 2007, y de una Cuarta Modificación del Contrato Estándar de Arrendamiento de Oficinas (la "Cuarta Modificación") fechada el 1 de enero de 2011 (instrumentos que en adelante se denominan en forma colectiva "Contrato de Arrendamiento"), y

la Arrendadora y la Arrendataria desean modificar el Contrato de Arrendamiento según lo especificado a continuación.

POR LO TANTO, considerando los acuerdos mutuos, las condiciones contenidas en el presente y otros pagos legítimos cuyo recibo y suficiencia se reconocen por este acto, las partes convienen en lo siguiente:

1. Definiciones. A menos que se establezca específicamente algo distinto en el presente, todos los términos con mayúscula inicial en este instrumento tendrán el mismo significado que el especificado en el Contrato de Arrendamiento. Para los efectos de este Contrato y de esta modificación, la expresión que sigue a continuación significará lo siguiente:

"Entidades de la Arrendadora" significa la Arrendadora, el administrador de inversiones de la Arrendadora, y los fiduciarios, directores, ejecutivos, socios gestores, beneficiarios, accionistas, empleados y los representantes de cada uno de ellos.

2. Período de vigencia del contrato de arrendamiento. El Período de Vigencia se renueva por un plazo de ochenta y cuatro (84) meses, de modo que la fecha de vencimiento del Período de Vigencia será el 30 de junio de 2025.

3. Estado del inmueble. La Arrendataria acepta el Inmueble

- // -



- // -

en las condiciones en que se encuentra y reconoce y conviene en que la Arrendadora no tendrá ninguna obligación de realizar algún trabajo o labor, prestar servicios, suministrar materiales, muebles, artefactos, equipos, decoraciones u otros artículos para dejar el inmueble listo o preparado para su ocupación continua. A pesar de lo anterior, la Arrendadora, exclusivamente a sus expensas, actuará con la velocidad y diligencia razonable a fin de completar sustancialmente lo siguiente de acuerdo con los procedimientos de construcción estándares de la Arrendadora: i) instalar nueva alfombra en el Inmueble en un color estándar del Edificio seleccionado por la Arrendataria, y ii) pintar el Inmueble en un color estándar del Edificio elegido por la Arrendataria (en forma colectiva, los "Trabajos de la Arrendadora"). La Arrendadora y la Arrendataria cooperarán en la programación para completar los Trabajos de la Arrendadora de manera de minimizar la interferencia en las operaciones de la Arrendataria en el Inmueble.



4. Renta de arrendamiento

a) A pesar de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Arrendamiento, a partir del 1 de julio de 2018, la Renta de Arrendamiento Base será pagadera mensualmente en conformidad con los términos del Contrato de Arrendamiento, de acuerdo con el siguiente calendario (los pagos mensuales no incluyen el impuesto sobre las ventas):

Período		Pies cuadrados arrendables	Renta de Arrendamiento anual por pie cuadrado	Renta de Arrendamiento Base Anual	Renta de Arrendamiento Mensual
Desde	Hasta				
01.07.18	30.06.19	3.656	\$42,00	\$153.552,00	\$12.796,00
01.07.19	30.06.20	3.656	\$43,26	\$158.158,56	\$13.179,88

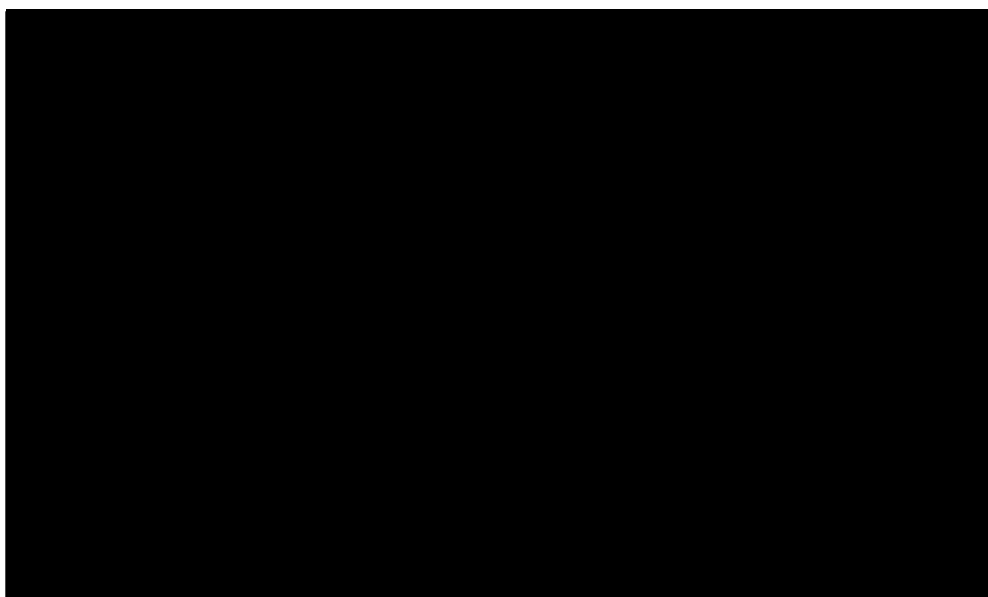
- // -

- // -

01.07.20	30.06.21	3.656	\$44,56	\$162.911,40	\$13.575,95
01.07.21	30.06.22	3.656	\$45,90	\$167.810,40	\$13.984,20
01.07.22	30.06.23	3.656	\$47,28	\$172.855,68	\$14.404,64
01.07.23	30.06.24	3.656	\$48,70	\$178.047,24	\$14.837,27
01.07.24	30.06.25	3.656	\$50,16	\$183.384,96	\$15.282,08

b) A pesar de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Arrendamiento, todos los pagos de la Renta de Arrendamiento conforme al Contrato de Arrendamiento (junto con el impuesto sobre las ventas aplicado sobre las rentas de arrendamiento por el Estado de Florida o por alguna división gubernamental local) se harán de acuerdo con lo siguiente:

Por ACH/transferencia:



5. Tope de gastos controlables. Para los efectos de calcular los Gastos Operacionales, a partir del año calendario 2019, la parte de los Gastos Operacionales imputables a Gastos Controlables (según se definen más adelante) de cualquier año calendario durante el Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento no se incrementará en más del cinco por ciento (5%) anual sobre una base compuesta. "Gastos Controlables"

- // -

- // -

significa los costos y gastos dentro del control contractual directo de la Arrendadora o relacionados con la operación del Edificio que la Arrendadora puede controlar y en los que puede influir de manera razonable. Los Gastos Controlables excluyen expresamente los servicios básicos, costos de seguro, impuestos, cargos imputados al Edificio en conformidad con alguna servidumbre aplicable o declaración de cláusulas de protección, costos de limpieza en caso de tormenta y costo de gastos de capital y mejoras.

6. Derechos de retención. Por este acto se modifica el párrafo 15 del Contrato de Arrendamiento, de modo que se agrega la siguiente cláusula c):

"c) De acuerdo con las disposiciones aplicables de la Ley de Derechos de Retención por Construcciones de Florida y específicamente el Artículo 713.10 de las Leyes de Florida, ninguna participación de la Arrendadora en el Edificio, en el Inmueble, en el terreno en que está el Edificio, o en este Contrato de Arrendamiento estará sujeta a derechos de retención por mejoras o modificaciones que la Arrendataria realice o disponga que se realicen. Con respecto a las mejoras o modificaciones que la Arrendataria realice o disponga que se realicen, la Arrendataria deberá notificar a la brevedad esta disposición al contratista que realice esas modificaciones en el Inmueble. La Arrendataria no tendrá ninguna facultad para constituir derechos de retención sobre la participación de la Arrendadora en el Inmueble por trabajos o materiales, y todas las personas que formalicen algún contrato con la Arrendataria para destruir o remover alguna instalación u otras mejoras o



- // -

- // -

para construir, instalar, modificar o reparar alguna instalación u otras mejoras en el Inmueble, y por este acto se considera que todos los proveedores de materiales, contratistas, técnicos y trabajadores están notificados en cuanto a que solo deben recurrir a la Arrendataria y a la participación de la Arrendataria en el Inmueble para efectos de garantizar el pago de alguna factura por trabajos realizados o materiales suministrados a solicitud o por instrucciones de la Arrendataria".

7. Estacionamiento. Por este acto se elimina íntegramente el Artículo 12 de la Tercera Modificación y se reemplaza por el siguiente:

a) Durante el Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora conviene en otorgar a la Arrendataria, sin cargo, diez (10) espacios de estacionamiento en el Área de Estacionamiento. Siete (7) serán sitios de estacionamiento no reservados, no exclusivos y podrán ser ocupados por la primera persona que acceda a cada uno de ellos, y tres (3) serán estacionamientos reservados. Este derecho de estacionamiento en el Área de Estacionamiento será para vehículos del tamaño de un automóvil y estará sujeto a los siguientes términos y condiciones:

i) La Arrendataria respetará en todo momento y dispondrá que cada uno de sus empleados, agentes, clientes, visitantes, invitados, licenciarios, contratistas, cesionarios y subarrendatarios (en forma colectiva, "Partes de la Arrendataria") respeten las normas y reglamentos (el "Reglamento") para uso del Área de Estacionamiento que la

- // -



- // -

Arrendadora o el operador del Estacionamiento de la Arrendadora justificadamente establezca, y conviene en utilizar el Área de Estacionamiento en forma segura y legítima. La Arrendadora se reserva el derecho a adoptar, modificar y hacer cumplir el Reglamento que regula el uso del Área de Estacionamiento, incluida cualquier tarjeta, etiqueta u otro sistema de ingreso o identificación, y el horario de funcionamiento. La Arrendadora puede denegar a cualquier persona que viole el Reglamento el permiso para utilizar el Área de Estacionamiento, y toda violación del Reglamento estará sujeta al retiro del automóvil del Área de Estacionamiento. La Arrendadora, a su arbitrio, podrá optar por establecer programas de estacionamiento preferente para vehículos híbridos.

ii) A menos que se haya especificado previamente lo contrario, los espacios de estacionamiento se otorgan sin que sean asignados específicamente, de modo que podrán ser ocupados por la persona que llegue primero. La Arrendadora se reserva el derecho a asignar espacios específicos y a reservar espacios para visitas, vehículos pequeños, personas discapacitadas o para otros arrendatarios o visitas, y la Arrendataria no deberá estacionar ni permitir que las Partes de la Arrendataria estacionen en los espacios asignados o reservados. La Arrendataria podrá validar el estacionamiento para visitas mediante el método que la Arrendadora pueda aprobar, a la tarifa de validación aplicable en general al estacionamiento de visitas. La Arrendataria reconoce que el Área de Estacionamiento puede ser cerrada en su totalidad o en

- // -



- // -

parte a fin de realizar reparaciones o trabajos de mantenimiento, cambiar, modificar, remarcar o renovar el Área de Estacionamiento, o si se requiere debido a alguna desgracia, huelga, expropiación, acto de la naturaleza, exigencia o ley gubernamental, u otra razón ajena al control razonable del administrador.

iii) La Arrendataria reconoce que, en la mayor medida en que lo permita la ley, la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad por daños al inmueble u otros bienes situados en las áreas de estacionamiento del proyecto (lo que incluye, entre otros, alguna pérdida o daño al automóvil del arrendatario o al contenido del mismo debido a hurto, vandalismo o accidente), ni por lesiones personales o fallecimiento debido al uso del Área de Estacionamiento por parte de la Arrendataria o de alguna de las Partes de la Arrendataria, independientemente de que esa pérdida o daño se derive o no de negligencia intencional u omisión negligente de la Arrendadora. Sin embargo, el límite de responsabilidad de la Arrendadora conforme a la oración anterior no regirá en el caso de pérdida o daño que se origine directamente debido a conducta dolosa de la Arrendadora. Sin limitar lo anterior, si la Arrendadora acordara que las áreas de estacionamiento sean administradas por un contratista independiente que no sea filial de la Arrendadora, la Arrendataria reconoce que la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad por reclamaciones derivadas de actos u omisiones de ese operador independiente. La Arrendataria y las Partes de la Arrendataria, de manera voluntaria, por este acto renuncian a



- // -

- // -

acciones o procesos por lesiones personales o daños a la propiedad que afecten a la Arrendataria o a alguna de las Partes de la Arrendataria como resultado del uso del Área de Estacionamiento o de alguna actividad inherente a ello, cualquiera sea el lugar o la forma en que pueda suceder; además, la Arrendataria conviene en que no entablará ninguna demanda por lesiones personales o daños a la propiedad en contra de la Arrendadora o de alguno de sus ejecutivos, agentes, empleados o trabajadores por alguna de dichas causas y en todos los casos la Arrendataria conviene en recurrir primero a su compañía aseguradora y a solicitar a las Partes de la Arrendataria que recurran a sus respectivas compañías aseguradoras para efectos de pago de algún siniestro que tenga lugar en relación con algún uso del Área de Estacionamiento.

Por este acto la Arrendataria renuncia, en nombre de sus compañías aseguradoras, a todo derecho de subrogación en contra de la Arrendadora o los agentes de la Arrendadora.

iv) El derecho de la Arrendataria a estacionamiento según lo descrito en este Artículo y en el Contrato de Arrendamiento es exclusivo de la Arrendataria y no se traspasará a ningún cesionario o subarrendatario sin el expreso consentimiento por escrito de la Arrendadora. Este consentimiento será al arbitrio exclusivo a la Arrendadora.

v) Si en algún momento alguna autoridad de gobierno impusiera algún sobrecargo o derecho con respecto al estacionamiento, la Arrendataria (luego de un aviso a la Arrendataria con dos semanas de anticipación) deberá pagar por anticipado a la Arrendadora, por cada pase de estacionamiento,

- // -

- // -

ese sobrecargo o derecho, el primer día de cada mes calendario, simultáneamente con el pago mensual de la renta de arrendamiento pagadera conforme a este Contrato. La Arrendadora aplicará cualquier sobrecargo o derecho en forma equitativa entre los arrendatarios del Edificio.

b) Si hubiera y en la medida en que haya disponibilidad, y de manera supeditada a los términos y disposiciones de este Artículo, la Arrendataria podrá tomar en arrendamiento espacios adicionales en el Área de Estacionamiento en forma mensual durante el Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento. Con respecto a esos espacios de estacionamiento adicionales, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, o al operador del estacionamiento designado por la Arrendadora, las tarifas de estacionamiento mensual que prevalezcan en el Edificio (junto con cualquier impuesto sobre las ventas aplicado a esas tarifas por el Estado de Florida o alguna división gubernamental local), sin deducción ni compensación, el primer día de cada mes durante el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento. La Arrendadora dará a la Arrendataria aviso con al menos treinta (30) días de anticipación de cualquier aumento de la tarifa mensual de estacionamiento antes de emitir a la Arrendataria la factura respecto de cualquier incremento. No se hará ninguna deducción de la tarifa mensual por los días en que la Arrendataria no haga uso del Área de Estacionamiento.

c) Si la Arrendataria violara alguno de los términos y condiciones de este Artículo, el operador del Estacionamiento tendrá derecho a retirar del Área de Estacionamiento cualquier

- // -



- // -

vehículo que haya estado involucrado o sea de propiedad o haya sido conducido por las partes que hayan incurrido en esa violación, sin tener que asumir ninguna responsabilidad por ello. Además, la Arrendadora tendrá derecho a cancelar el derecho de la Arrendataria a utilizar el Área de Estacionamiento conforme a este Artículo mediante aviso por escrito con diez (10) días de anticipación, a menos que dentro de ese período de diez (10) días la Arrendataria haya subsanado el incumplimiento. Este derecho de cancelación será acumulativo y adicional a cualquier otro derecho o recurso del que disponga la Arrendadora en derecho o en equidad, o establecido en este Contrato de Arrendamiento.

8. Seguro

a) Por este acto se elimina íntegramente el párrafo 21 del Contrato de Arrendamiento y se reemplaza por el siguiente:

"21. Seguro

a) La Arrendataria mantendrá vigente durante el Período de Vigencia: a) una o más pólizas de Seguro de Responsabilidad Comercial General a fin de proteger a las Entidades de la Arrendadora de toda responsabilidad civil o ante cualquier invitado de la Arrendataria o una Entidad de la Arrendadora en relación con el uso del Inmueble o como resultado de algún accidente que se produzca en el mismo, con un límite de al menos US\$ 1.000.000 por siniestro y al menos US\$ 2.000.000 como total anual, o el monto mayor que la Arrendadora pueda prudentemente solicitar, que cubra responsabilidad por lesiones personales y daños a la propiedad, y un total de productos/operaciones completadas de US\$ 1.000.000;



- // -

- // -

b) Responsabilidad por Vehículo Comercial que cubra vehículos propios, no propios y arrendados con un límite de al menos US\$ 1.000.000 por accidente; c) Seguro de Accidentes del Trabajo con los límites exigidos por ley, con Responsabilidad del Empleador, y límites de US\$ 500.000 por accidente, límite de US\$ 500.000 de póliza por enfermedad, US\$ 500.000 por cada trabajador en caso de enfermedad; d) Póliza Especial o contra Todo Riesgo, con cobertura para la Arrendataria por pérdida o daños en las modificaciones, instalaciones adicionales, mejoras, alfombras, recubrimiento de pisos, paneles, decoraciones, accesorios, inventario y otros bienes muebles comerciales de la Arrendataria que se encuentren en el Inmueble o en torno al mismo, por el valor total de reemplazo de los bienes asegurados, y e) Seguro de Interrupción de Negocios con un límite de responsabilidad que represente la pérdida de al menos seis (6) meses de renta, aproximadamente.



b) Las citadas pólizas a) serán proporcionadas a expensas de la Arrendataria; b) deberán mencionar a las Entidades de la Arrendadora como asegurados adicionales (Responsabilidad Civil General) y beneficiarios (Póliza Especial - Bienes); c) deberán ser emitidas por una compañía aseguradora con una calificación mínima de "A-:VII" según Best durante el Período de Vigencia, y d) deberán disponer que el seguro no será anulado a menos que se haya dado aviso por escrito con treinta (30) días de anticipación (diez días por no pago de prima) a la Arrendadora; la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora a la Fecha de Inicio y al menos treinta (30) días antes de cada renovación del citado seguro, un certificado de

- // -

- // -

seguro de Responsabilidad en el Formulario ACCORD 25 y un certificado de seguro de Bienes en el Formulario ACCORD 27.

c) Cuando la Arrendataria deba realizar alguna modificación, instalación adicional o mejora en el Inmueble ("Trabajos"), la citada cobertura de seguro deberá incluir y hacerse extensiva a lesiones de personas y daños a la propiedad que se originen en relación con esos Trabajos, sin límite, incluida la responsabilidad conforme a cualquier ley sobre trabajos estructurales que sea aplicable, y los demás seguros que la Arrendadora pueda solicitar; además, se deberán entregar a la Arrendadora las pólizas o certificados en que conste ese seguro antes del inicio de esos Trabajos.

d) En tanto lo permitan sus respectivos aseguradores, la Arrendataria y la Arrendadora renuncian mutuamente por este acto a sus respectivos derechos de cobro en contra de la otra por cualquier siniestro con cobertura ampliada, contra incendio, todo Riesgo u otro seguro existente a la fecha o a futuro en beneficio de la respectiva parte, pero solo hasta por el monto del producto neto del seguro pagadero conforme a esas pólizas. Cada parta deberá obtener los endosos especiales requeridos por su asegurador a fin de que conste el cumplimiento de la citada renuncia".

b) A pesar de lo anterior, en conformidad con los términos del Artículo 5 de la Primera Modificación, en el caso de que la Arrendataria no pudiera obtener el seguro contemplado en el Artículo 21 a) del Contrato de Arrendamiento (modificado conforme al presente) debido a la no disponibilidad de ese seguro por el hecho de que la Arrendataria administre una

- // -



- // -

oficina consular en el Inmueble o en el caso de que ese seguro estuviera disponible pero solo a precios que hagan que sea impracticable su contratación, la Arrendataria será liberada de su obligación de mantener el seguro especificado en el citado Artículo 21 a) del Contrato de Arrendamiento (modificado conforme al presente instrumento); sin embargo, se estipula que si no se exigiera a la Arrendataria mantener el seguro contemplado en dicho Artículo 21 a) del Contrato de Arrendamiento (modificado conforme al presente) de acuerdo con los términos del Artículo 5 de la Primera Modificación, ninguna disposición contenida en este o en esos instrumentos será considerada o interpretada como una liberación de la Arrendataria de alguna responsabilidad que hubiera estado cubierta por seguro si la Arrendataria hubiera obtenido el seguro especificado en el Artículo 21 a) del Contrato de Arrendamiento (modificado conforme al presente).

9. Cesión y subarrendamiento. A pesar de cualquier disposición en contrario en el Párrafo 36 del Contrato de Arrendamiento, se considerará razonable que la Arrendadora deniegue su consentimiento para alguna cesión de este Contrato de Arrendamiento o para el subarrendamiento de alguna parte del Inmueble si a la fecha del aviso de la Arrendataria respecto de la cesión o del subarrendamiento propuesto o de la fecha propuesta para su inicio hubiera algún incumplimiento de la Arrendataria que no se hubiera subsanado o algún asunto que pudiera convertirse en un incumplimiento de la Arrendataria con el paso del tiempo si no se subsanara, o si el cesionario o subarrendatario propuesto fuera una entidad a) correspondiente

- // -



- // -

a una agencia gubernamental, b) con la que el pago del subarrendamiento o cesión se determine en su totalidad o en parte sobre la base de su renta o utilidad neta, o c) que destine el Inmueble a un uso i) que implique aumento de personal o desgaste en el Edificio; ii) que viole algún derecho exclusivo otorgado a otro arrendatario del Edificio; iii) que requiera alguna instalación adicional o modificación en el Inmueble o en el Edificio a fin de cumplir con el código de construcción u otra exigencia gubernamental; iv) que implique una violación del Párrafo 51 del Contrato de Arrendamiento, o v) que, conforme a la opinión razonable de la Arrendadora, provoque que el Edificio o parte del mismo incurra en incumplimiento considerable en cuanto a las prácticas de sostenibilidad de la Arrendadora y/o de alguna certificación o calificación de "edificio verde" que la Arrendadora haya obtenido o esté en proceso de obtener con respecto al Edificio, si es aplicable. La Arrendataria conviene expresamente en que para los efectos de cualquier exigencia legal o de otra naturaleza razonable de parte de la Arrendadora, el hecho de que la Arrendadora deniegue el consentimiento para alguna cesión o subarrendamiento por cualquiera de las razones descritas en el presente será considerado razonable de manera concluyente.



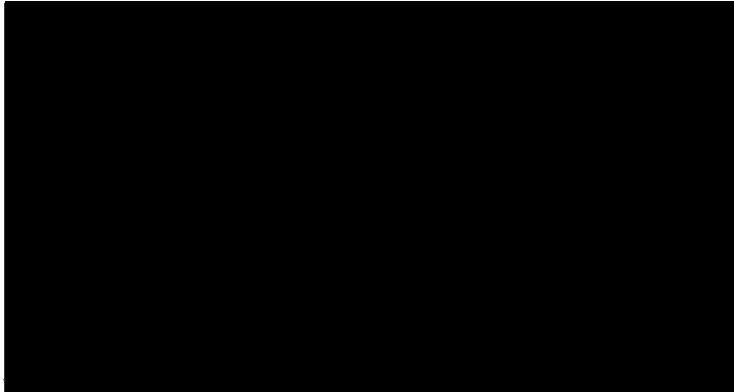
10. Opción de renovación. Por este acto se eliminan en su totalidad y quedan sin efecto todas las opciones de prórroga y renovación especificadas en el Contrato de Arrendamiento, incluido, entre otros, el Artículo 5 de la Cuarta Modificación.

- // -

- // -

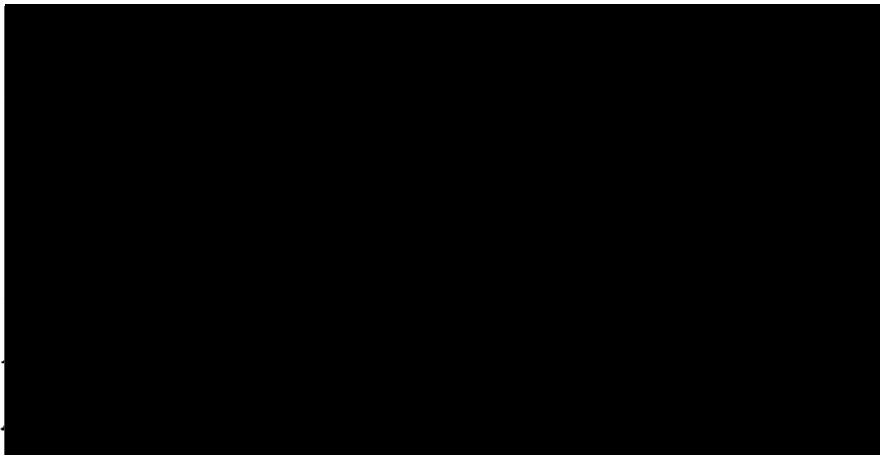
11. Domicilio de la Arrendadora para efectos de avisos. A pesar de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Arrendamiento, en conformidad con el Párrafo 42 de dicho Contrato, a partir de la Fecha de Modificación el domicilio de la Arrendadora para efectos de avisos será el siguiente:

Domicilio de la Arrendadora:



At.: Portfolio Manager (Administrador de Cartera).

Con copia a:



12. Prácticas de Edificio Verde. A pesar de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Arrendamiento, los Gastos Operacionales incluirán los costos de obtención y mantenimiento de la certificación de estándares de "edificio verde" y costos de reciclaje. La Arrendadora podrá instalar y tendrá acceso al Inmueble a fin de controlar un medidor (o submedidor) separado con el objeto de determinar el consumo

- // -

- // -

real de algún servicio básico en el Inmueble o en algún área común, y podrá poner a disposición y compartir los datos reales de consumo de agua y energía de todo el proyecto en la medida en que sea necesario para mantener la certificación de "edificio verde", si es aplicable. La Arrendataria acuerda y conviene en a) cumplir con la legislación aplicable con respecto a la recolección, clasificación, separación y reciclaje de basura, residuos, desperdicios y otros desechos en el Edificio (en forma colectiva, "basura"), y b) clasificar y separar su basura en contenedores de reciclaje separados conforme a lo exigido por ley o proporcionados por la Arrendadora y colocados en el Inmueble en conformidad con la política de reciclaje de la Arrendadora en el Edificio, si es aplicable. La Arrendadora se reserva el derecho a negarse a recolectar o aceptar de la Arrendataria cualquier basura que no esté separada y clasificada de acuerdo con lo exigido por ley o conforme a la política de reciclaje de la Arrendadora, y a exigir a la Arrendataria hacer los arreglos para esa recolección a expensas de la Arrendataria a través de un contratista razonablemente satisfactorio para la Arrendadora. La Arrendataria deberá pagar todos los costos, gastos, multas, sanciones o indemnizaciones por daños y perjuicios que puedan imponerse a la Arrendadora o a la Arrendataria debido al incumplimiento de la Arrendataria de las disposiciones de este párrafo. Las prácticas de mantenimiento y funcionamiento como "edificio verde" se ajuntan como Anexo A y se incorporan como parte del presente mediante esta referencia.

13. Remodelación. La Arrendataria reconoce y acuerda

- // -



- // -

expresamente por este acto que la Arrendadora tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento a partir de cualquier fecha posterior al 1 de enero de 2015 si optara por demoler y/o remodelar el Edificio y la propiedad circundante (en forma colectiva, la "Remodelación"). En el caso de que la Arrendadora deseara proceder con la Remodelación, deberá dar aviso por escrito a la Arrendataria (el "Aviso de Remodelación") al menos doce (12) meses antes del inicio de la Remodelación, y dicho aviso deberá especificar la fecha de terminación de este Contrato de Arrendamiento. La Arrendataria reconoce y acuerda además expresamente que luego de que la Arrendadora le haga entrega del Aviso de Remodelación, la Arrendataria no tendrá derecho alguno a renovar el Período de Vigencia en conformidad con alguna opción de renovación existente a la fecha y que, a pesar de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Arrendamiento, este terminará en la fecha indicada en el Aviso de Remodelación y las obligaciones de las partes según lo establecido en el presente terminarán en esa fecha, salvo las obligaciones que hayan de subsistir a la terminación de acuerdo con lo dispuesto expresamente.

14. Límite de responsabilidad de la Arrendadora. A pesar de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Arrendamiento, el resarcimiento en caso de cualquier reclamación en contra de la Arrendadora de acuerdo con esta Modificación y el Contrato de Arrendamiento se limitará solo a la participación de la Arrendadora en el Edificio y será ejecutable conforme al alcance de la misma. Las obligaciones

- // -



- // -

de la Arrendadora según esta Modificación y el Contrato de Arrendamiento no tienen por objeto ser ni serán personalmente vinculantes para ninguno de los fiduciarios, directores, ejecutivos, socios, beneficiarios, miembros, accionistas, empleados o agentes de la Arrendadora ni de su administrador de inversiones, ni se tendrá recurso alguno con respecto a los bienes privados de los mismos, y en ningún caso la Arrendadora será responsable ante la Arrendataria por alguna pérdida de utilidades, perjuicio comercial o alguna forma de daños y perjuicios especiales, indirectos o consecuentes.

15. Facultad de la arrendataria

a) Si la Arrendataria firma como sociedad anónima, sociedad de personas, fideicomiso u otra persona jurídica, cada una de las personas que suscriben esta Modificación en representación de la Arrendataria declara y garantiza que la Arrendataria está habilitada para operar en el estado en que está situado el Edificio, que la entidad tiene pleno derecho y facultad para formalizar esta Modificación, y que todas las personas que suscriben en su representación fueron autorizadas para ello mediante las acciones pertinentes. La Arrendataria conviene en otorgar a la Arrendadora, simultáneamente con el otorgamiento de esta Modificación, un acuerdo corporativo, certificado de la debida autorización conferida por los socios, un informe en derecho u otro documento apropiado que sea razonablemente aceptable para la Arrendadora, en que conste la debida autorización de la Arrendataria para formalizar esta Modificación.

b) La Arrendataria declara y garantiza que ni ella ni

- // -



- // -

ninguna persona o entidad que tenga alguna participación legal o a título usufructuario en la Arrendataria i) es blanco de algún programa de sanciones establecido por Resolución Ejecutiva del Presidente o publicado por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de EE.UU. ("OFAC"); ii) ha sido designada por el Presidente o por OFAC según lo dispuesto en la Ley de Operaciones Comerciales con el Enemigo, Título 50 del Código de EE.UU., APP. § 5; la Ley de Facultades Económicas de Emergencia Internacional, Título 50 del Código de EE.UU., §§ 1701-06; la Ley contra el Terrorismo, Ley Pública 107-56, la Resolución Ejecutiva 13224 (23 de septiembre de 2001), o alguna Resolución Ejecutiva del Presidente emitida en conformidad con dichas leyes, ni iii) está individualizada en la siguiente lista publicada por OFAC: Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas". Si la declaración precedente careciera de veracidad en algún momento durante el Período de Vigencia, se considerará que existe una Situación de Incumplimiento, sin que sea necesario dar aviso a la Arrendataria.

16. Cláusula Diplomática

a) A pesar de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Arrendamiento, en el caso de que el Gobierno de Estados Unidos de América y el Gobierno de Chile rompieran relaciones diplomáticas y/o consulares entre sí y la Arrendataria tuviera que desocupar el Inmueble, en ese caso, la Renta de Arrendamiento Base y la Renta de Arrendamiento Base adicional se reducirán durante el período de tiempo en que no se permita a la Arrendataria ocupar el Inmueble debido

- // -



- // -

al rompimiento de relaciones diplomáticas y/o consulares. En el caso de que ese período exceda de noventa (90) días, la Arrendadora o la Arrendataria podrán terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito a la otra parte, en cuyo caso este Contrato de Arrendamiento terminará en la fecha en que se reciba ese aviso por escrito en la misma forma que si esa fecha fuera la última fecha del Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento.

b) A pesar de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Arrendamiento, en el caso de que el Gobierno de Chile ordenara el cierre de la oficina del Consulado General de Chile en Miami, la Arrendataria tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento mediante la entrega a la Arrendadora de un aviso por escrito en que se informe que la Arrendataria opta por terminar el Contrato de Arrendamiento, en cuyo caso el Contrato de Arrendamiento terminará en un plazo de tres (3) meses a partir de la fecha en que la Arrendadora reciba ese aviso.



17. Disposiciones varias

a) Salvo lo expresamente dispuesto en el presente, no regirá para el Período de Vigencia renovado del Contrato de Arrendamiento ningún período sin cargo de renta de arrendamiento, ni ninguna asignación de mudanza, asignación para mejoras por parte de la Arrendataria ni otras concesiones financieras contenidas en el Contrato de Arrendamiento.

b) Salvo las modificaciones contenidas en este documento, el Contrato de Arrendamiento continúa con pleno vigor y efecto y sin otras modificaciones. La Arrendadora y la Arrendataria

- // -

- // -

confirman y ratifican por este acto el Contrato de Arrendamiento con las modificaciones contempladas en el presente. En la medida en que las condiciones aquí establecidas no sean concordantes con los términos del Contrato de Arrendamiento, prevalecerán los términos contemplados en este instrumento.

c) Para los efectos de esta Modificación, el término "Fecha de Modificación" significa la última fecha en que la Arrendadora y la Arrendataria suscriban este documento.

d) La Arrendadora y la Arrendataria reconocen que *Continental Real Estate Companies, Commercial Real Estate Properties Corp.* ha actuado como agente de la Arrendadora en la negociación y obtención de esta Modificación. La Arrendataria declara y garantiza que ha sido representada por REMAX/Advance Realty en lo relativo a la negociación y obtención de esta Modificación y conviene en indemnizar a la Arrendadora en el caso de cualquier reclamación de alguna comisión que formule algún tercero que no sea REMAX/Advance Realty.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, la Arrendadora y la Arrendataria formalizan esta Modificación en las respectivas fechas indicadas a continuación.

ARRENDADORA:

RAR2 - 800 BRICKELL LLC

Sociedad de Responsabilidad Limitada de Delaware.

En representación: (Firma ilegible).

Nombre: B. S. Bodin.

Cargo: Vicepresidente.

Fecha: 21.06.18.

- // -



- // -

Testigo: Firma: B. Carol Knaggs.

Nombre: B. Carol Knaggs

Testigo: (Firma ilegible).

Nombre: (Ilegible).

ARRENDATARIA:

REPÚBLICA DE CHILE

En representación: (Firma ilegible).

Nombre: Julio Fiol

Cargo: Encargado de Negocios a.i.

Fecha: (En blanco).

Testigo: (Firma ilegible).

Nombre: Luis Eduardo Salinas.

Testigo: (Firma ilegible).

Nombre: Carolina Silva Pinto.

ANEXO A - PRÁCTICAS DE EDIFICIO VERDE

I. Productos con el rótulo ENERGY STAR®

La Arrendadora recomienda que se instalen en el inmueble artefactos con el rótulo ENERGY STAR® (refrigeradores, lavavajillas, lavadoras, etc.) y, si es aplicable, equipos comerciales de servicio de alimentos, dado que se trata de artefactos que consumen mucha energía. Para encontrar estos productos, visite www.energystar.gov/products.

a) No instalar equipos que usen clorofluorocarbonos

El Edificio puede prohibir a los arrendatarios instalar equipos de calefacción, ventilación, aire acondicionado y refrigeración que utilicen refrigerantes basados en clorofluorocarbonos. Se eximen los artefactos que contengan

- // -



- // -

menos de 0,5 libras de refrigerante. Además, la Arrendadora solicita a la Arrendataria utilizar equipos de calefacción, ventilación, aire acondicionado y refrigeración que utilicen refrigerantes que tengan el menor potencial posible de reducir la capa de ozono y el menor potencial de calentamiento mundial (PCM).

b) Iluminación

Si es aplicable, cuando sea posible, la Arrendataria utilizará sistemas de iluminación LED, fluorescente compacta o ampollitas similares en el Inmueble cuando reemplace ampollitas en lámparas murales o equipos de iluminación indirecta portátiles.

II. Consumo de agua en forma eficiente

El Edificio solicita a la Arrendataria utilizar artefactos y accesorios de agua altamente eficientes.

III. Programa de reciclaje

Si es aplicable, el Edificio tiene o, al arbitrio de la Arrendadora, puede implementar un programa de reciclaje que incluya la recolección y selección de baterías de tipo celda seca utilizadas en equipos de oficina y materiales de consumo diario, como papel, cartón, metales, plásticos, vidrio, etc. El éxito del programa de reciclaje del Edificio depende de la participación de los arrendatarios del Edificio.

IV. Modificaciones y mejoras realizadas por la Arrendataria

Si es aplicable, para reducir el impacto en la calidad del aire al interior del inmueble que provoquen los materiales utilizados en las terminaciones que realice la Arrendataria, la Arrendadora recomienda a la Arrendataria utilizar productos

- // -



- // -

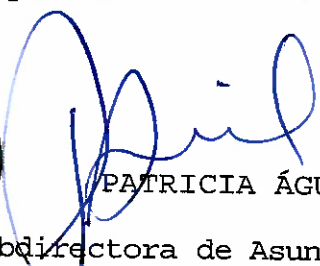
que cumplan con los siguientes criterios:

- Adhesivos y sellantes con bajo contenido de componentes orgánicos volátiles, es decir con contenido de componentes orgánicos volátiles menor que los límites que actualmente prevalecen para edificios sustentables.
- Pinturas y recubrimientos con bajo contenido de componentes orgánicos volátiles que cumplan con las exigencias de la Norma de Sello Verde GS-11.
- Pisos no alfombrados que tengan la certificación "FloorScore".
- Alfombras bucle, alfombras en rollo o en palmetas que cumplan con el programa de pruebas "Green Label Plus" de "Carpet & Rug Institute" y que sean 100% reciclables. De preferencia la alfombra debe tener material reciclado.
- Base de alfombra que cumpla con el programa de pruebas "Green Label Plus" de "Carpet & Rug Institute" y que sea 100% reciclable.
- Paneles compuestos y productos de agrofibras, como tableros de partículas, tableros OSB, tableros MDF, etc., que no contengan resinas urea-formaldehído.



=====
Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.
SANTIAGO, CHILE, a 21 de septiembre de 2018.




PATRICIA ÁGUILA AVILÉS
Subdirectora de Asuntos Administrativos

FIFTH AMENDMENT TO LEASE AGREEMENT

THIS FIFTH AMENDMENT TO LEASE AGREEMENT (this "Amendment") is made as of the Amendment Date (as hereinafter defined) by and between RAR2 – 800 BRICKELL, LLC, Delaware limited liability company ("Landlord") and THE REPUBLIC OF CHILE ("Tenant").

WITNESSETH:

WHEREAS, Landlord (as successor-in-interest to GRE 800 Brickell, L.P., Brickell Associates, Ltd. and Brickell Delaware, Inc.) and Tenant (as successor-in-interest to The Consulate General of Chile) are parties to that certain Lease Agreement dated May 24, 1996, as amended by that certain Amendment (the "First Amendment") dated July 1, 1996, as further amended by that certain Second Amendment to Lease Agreement (the "Second Amendment") dated October 10, 2003, as further amended by that certain Third Amendment to Standard Office Lease (the "Third Amendment") dated January 23, 2007, and as further amended by that certain Fourth Amendment to Standard Office Lease (the "Fourth Amendment") dated January 1, 2011 (hereinafter collectively referred to as the "Lease") for the premises located in the City of Miami, County of Miami-Dade, State of Florida, commonly known as 800 Brickell Avenue, Suite 1200, Miami, Florida 33131 (the "Premises"); and

WHEREAS, Landlord and Tenant desire to amend the Lease as more fully set forth below.

NOW, THEREFORE, in consideration of the mutual covenants and conditions contained herein and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which is hereby acknowledged, the parties agree as follows:

1. **Definitions.** Unless otherwise specifically set forth herein, all capitalized terms herein shall have the same meaning as set forth in the Lease. For purposes of the Lease, and this Amendment, the following term shall mean the following:

"Landlord Entities" shall mean Landlord, Landlord's investment manager, and the trustees, boards of directors, officers, general partners, beneficiaries, stockholders, employees and agents of each of them.

2. **Lease Term.** The Lease Term is hereby extended for a period of eighty-four (84) months so that the expiration date of the Lease Term shall be June 30, 2025.

3. **Condition of Premises.** Tenant accepts the Premises in its "as-is" condition and acknowledges and agrees that Landlord shall have no obligation to furnish, render or supply any work, labor, services, materials, furniture, fixtures, equipment, decorations or other items to make the Premises ready or suitable for Tenant's continued occupancy. Notwithstanding the foregoing, Landlord shall, at Landlord's sole cost and expense, use reasonable speed and diligence to substantially complete the following in accordance with Landlord's standard

buildout procedures: (i) install new carpet in the Premises in a Building standard color selected by Tenant, and (ii) repaint the Premises in a Building standard color selected by Tenant, (collectively, the “Landlord’s Work”). Landlord and Tenant shall cooperate in scheduling the completion of the Landlord’s Work in such a manner as to minimize interference with Tenant’s business operations in the Premises.

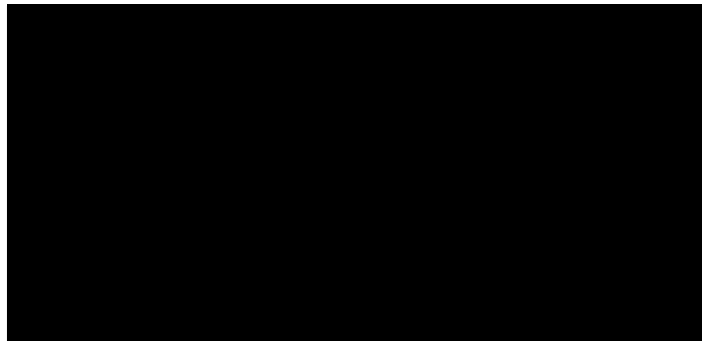
4. Rent.

(a) Notwithstanding anything in the Lease to the contrary, commencing on July 1, 2018, the Base Rental shall be payable in monthly installments pursuant to the terms of the Lease in accordance with the following schedule (monthly installments do not include sales tax):

Period		Rentable Square Footage	Annual Rent Per Square Foot	Annual Base Rental	Monthly Installment of Rent
from	through				
7/1/18	6/30/19	3,656	\$42.00	\$153,552.00	\$12,796.00
7/1/19	6/30/20	3,656	\$43.26	\$158,158.56	\$13,179.88
7/1/20	6/30/21	3,656	\$44.56	\$162,911.40	\$13,575.95
7/1/21	6/30/22	3,656	\$45.90	\$167,810.40	\$13,984.20
7/1/22	6/30/23	3,656	\$47.28	\$172,855.68	\$14,404.64
7/1/23	6/30/24	3,656	\$48.70	\$178,047.24	\$14,837.27
7/1/24	6/30/25	3,656	\$50.16	\$183,384.96	\$15,282.08

(b) Notwithstanding anything in the Lease to the contrary, all rental payments under the Lease (together with any sales tax imposed on rent by the State of Florida or any local unit of government) shall be made according to the following:

Via ACH/Wire:



Via Lockbox:

5. Cap on Controllable Expenses. For the purposes of calculating Operating Expenses, beginning in calendar year 2019, the portion of Operating Expenses attributable to Controllable Expenses (as hereinafter defined) for any calendar year during the Lease Term shall not increase by more than five percent (5%) per annum on a compounding basis. “Controllable Expenses” shall mean costs and expenses within the direct contractual control of Landlord or otherwise related to the operation of the Building which Landlord can reasonably influence and control. Controllable Expenses shall expressly exclude utilities, insurance costs, taxes, charges assessed against or attributed to the Building pursuant to any applicable easement or declaration of

protective covenants, costs of storm cleanup and the cost of capital expenditures and improvements.

6. **Liens.** Paragraph 15 of the Lease is hereby amended to add the following subsection (c):

“(c) In accordance with the applicable provisions of the Florida Construction Lien Law and specifically Florida Statutes, Section 713.10, no interest of Landlord in the Building, the Premises, the land on which the Building is located, or this Lease shall be subject to liens for improvements or alterations made by Tenant or caused to be made by Tenant hereunder. With respect to improvements or alterations made by Tenant or caused to be made by Tenant hereunder, Tenant shall promptly notify the contractor making such improvements to the Premises of this provision. Tenant shall not have any authority to create any liens for labor or material in Landlord’s interest in the Premises and all persons contracting with Tenant for the destruction or removal of any facilities or other improvements or for the erection, installation, alteration, or repair of any facilities or other improvements on or about the Premises, and all materialmen, contractors, mechanics, and laborers, are hereby charged with notice that they must look only to Tenant and to Tenant’s interest in the Premises to secure the payment of any bill for work done or material furnished at the request or instruction of Tenant.”

7. **Parking.** Section 12 of the Third Amendment is hereby deleted in its entirety and is replaced with the following:

(a) During the Lease Term, Landlord agrees to provide to Tenant ten (10) parking spaces in the Parking Garage at no charge. Seven (7) of the parking spaces hereunder shall be provided on an unreserved, nonexclusive, first come, first served basis and three (3) of the parking spaces hereunder shall be provided on a reserved basis. This right to park in the Parking Garage shall be for passenger-size automobiles and is subject to the following terms and conditions:

(i) Tenant shall at all times abide by and shall cause each of Tenant’s employees, agents, customers, visitors, invitees, licensees, contractors, assignees and subtenants (collectively, “Tenant’s Parties”) to abide by any rules and regulations (“Rules”) for use of the Parking Garage that Landlord or Landlord’s garage operator reasonably establishes from time to time, and otherwise agrees to use the Parking Garage in a safe and lawful manner. Landlord reserves the right to adopt, modify and enforce the Rules governing the use of the Parking Garage from time to time including any key-card, sticker or other identification or entrance system and hours of operation. Landlord may refuse to permit any person who violates such Rules to park in the Parking Garage, and any violation of the Rules shall subject the car to removal from the Parking Garage. Landlord may, in its discretion, elect to establish preferred parking programs for hybrid alternative fuel vehicles.

(ii) Unless specified to the contrary above, the parking spaces hereunder shall be provided on a non-designated "first-come, first-served" basis. Landlord reserves the right to assign specific spaces, and to reserve spaces for visitors, small cars, disabled persons or for other tenants or guests, and Tenant shall not park and shall not allow Tenant’s Parties to park in any

such assigned or reserved spaces. Tenant may validate visitor parking by such method as Landlord may approve, at the validation rate from time to time generally applicable to visitor parking. Tenant acknowledges that the Parking Garage may be closed entirely or in part in order to make repairs or perform maintenance services, or to alter, modify, re-stripe or renovate the Parking Garage, or if required by casualty, strike, condemnation, act of God, governmental law or requirement or other reason beyond the operator's reasonable control.

(iii) Tenant acknowledges that to the fullest extent permitted by law, Landlord shall have no liability for any damage to property or other items located in the parking areas of the project (including without limitation, any loss or damage to tenant's automobile or the contents thereof due to theft, vandalism or accident), nor for any personal injuries or death arising out of the use of the Parking Garage by Tenant or any Tenant's Parties, whether or not such loss or damage results from Landlord's active negligence or negligent omission. The limitation on Landlord's liability under the preceding sentence shall not apply however to loss or damage arising directly from Landlord's willful misconduct. Without limiting the foregoing, if Landlord arranges for the parking areas to be operated by an independent contractor not affiliated with Landlord, Tenant acknowledges that Landlord shall have no liability for claims arising through acts or omissions of such independent contractor. Tenant and Tenant's Parties each hereby voluntarily releases, discharges, waives and relinquishes any and all actions or causes of action for personal injury or property damage occurring to Tenant or any of Tenant's Parties arising as a result of parking in the Parking Garage, or any activities incidental thereto, wherever or however the same may occur, and further agrees that Tenant will not prosecute any claim for personal injury or property damage against Landlord or any of its officers, agents, servants or employees for any said causes of action and in all events, Tenant agrees to look first to its insurance carrier and to require that Tenant's Parties look first to their respective insurance carriers for payment of any losses sustained in connection with any use of the Parking Garage. Tenant hereby waives on behalf of its insurance carriers all rights of subrogation against Landlord or Landlord's agents.

(iv) Tenant's right to park as described in this Section and the Lease is exclusive to Tenant and shall not pass to any assignee or sublessee without the express written consent of Landlord. Such consent is at the sole discretion of the Landlord.

(v) In the event any surcharge or regulatory fee is at any time imposed by any governmental authority with reference to parking, Tenant shall (commencing after two (2) weeks' notice to Tenant) pay, per parking pass, such surcharge or regulatory fee to Landlord in advance on the first day of each calendar month concurrently with the month installment of rent due under this Lease. Landlord will enforce any surcharge or fee in an equitable manner amongst the Building tenants.

(b) If and to the extent available, and subject to the terms and provisions of this Section, Tenant may lease additional parking spaces in the Parking Garage on a month-to-month basis throughout Lease Term. With respect to any such additional parking spaces, Tenant shall pay to Landlord, or Landlord's designated parking operator, the Building's prevailing monthly parking charges (together with any sales tax imposed on charges by the State of Florida or any

local unit of government), without deduction or offset, on the first day of each month during the Term of this Lease. Landlord will notify Tenant upon not less than thirty (30) days' notice of any increases in the monthly parking charges prior to billing Tenant any increases. No deductions from the monthly charge shall be made for days on which the Parking Garage is not used by Tenant.

(c) If Tenant violates any of the terms and conditions of this Section, the operator of the Parking Garage shall have the right to remove from the Parking Garage any vehicles hereunder which shall have been involved or shall have been owned or driven by parties involved in causing such violation, without liability therefor whatsoever. In addition, Landlord shall have the right to cancel Tenant's right to use the Parking Garage pursuant to this Section upon ten (10) days' written notice, unless within such ten (10) day period, Tenant cures such default. Such cancellation right shall be cumulative and in addition to any other rights or remedies available to Landlord at law or equity, or provided under this Lease.

8. Insurance.

(a) Paragraph 21 of the Lease is hereby deleted in its entirety and the following is hereby substituted therefor:

"21. Insurance.

(a) Tenant shall keep in force throughout the Term: (a) a Commercial General Liability insurance policy or policies to protect the Landlord Entities against any liability to the public or to any invitee of Tenant or a Landlord Entity incidental to the use of or resulting from any accident occurring in or upon the Premises with a limit of not less than \$1,000,000 per occurrence and not less than \$2,000,000 in the annual aggregate, or such larger amount as Landlord may prudently require from time to time, covering bodily injury and property damage liability and \$1,000,000 products/completed operations aggregate; (b) Business Auto Liability covering owned, non-owned and hired vehicles with a limit of not less than \$1,000,000 per accident; (c) Worker's Compensation Insurance with limits as required by statute with Employers Liability and limits of \$500,000 each accident, \$500,000 disease policy limit, \$500,000 disease--each employee; (d) All Risk or Special Form coverage protecting Tenant against loss of or damage to Tenant's alterations, additions, improvements, carpeting, floor coverings, panelings, decorations, fixtures, inventory and other business personal property situated in or about the Premises to the full replacement value of the property so insured; and, (e) Business Interruption Insurance with limit of liability representing loss of at least approximately six (6) months of income.

(b) The aforesaid policies shall (a) be provided at Tenant's expense; (b) name the Landlord Entities as additional insureds (General Liability) and loss payee (Property—Special Form); (c) be issued by an insurance company with a minimum Best's rating of "A-VII" during the Term; and (d) provide that said insurance shall not be canceled unless thirty (30) days prior written notice (ten days for non-payment of premium) shall have been given to Landlord; a certificate of Liability insurance on ACORD Form 25 and a certificate of Property insurance on

ACORD Form 27 shall be delivered to Landlord by Tenant upon the Commencement Date and at least thirty (30) days prior to each renewal of said insurance.

(c) Whenever Tenant shall undertake any alterations, additions or improvements in, to or about the Premises ("Work") the aforesaid insurance protection must extend to and include injuries to persons and damage to property arising in connection with such Work, without limitation including liability under any applicable structural work act, and such other insurance as Landlord shall require; and the policies of or certificates evidencing such insurance must be delivered to Landlord prior to the commencement of any such Work.

(d) So long as their respective insurers so permit, Tenant and Landlord hereby mutually waive their respective rights of recovery against each other for any loss insured by fire, extended coverage, All Risks or other insurance now or hereafter existing for the benefit of the respective party but only to the extent of the net insurance proceeds payable under such policies. Each party shall obtain any special endorsements required by their insurer to evidence compliance with the aforementioned waiver."

(b) Notwithstanding the foregoing, pursuant to the terms of Section 5 of the First Amendment, in the event Tenant is unable to obtain the insurance contemplated under Section 21(a) of the Lease (as amended hereby) as a result of said insurance not being available as a result of Tenant operating a consulate office at the Premises or in the event that such insurance is available but only at such rates that make obtaining of such insurance impracticable, Tenant shall be relieved of its obligation to maintain the insurance contemplated under said Section 21(a) of the Lease (as amended hereby); provided, however, that if Tenant is not required to maintain the insurance contemplated under said Section 21(a) of the Lease (as amended hereby) pursuant to the terms of Section 5 of the First Amendment, nothing contained herein or therein shall be deemed or construed to relieve Tenant from any liability which would have been insured should Tenant have maintained the insurance contemplated under said Section 21(a) of the Lease (as amended hereby).

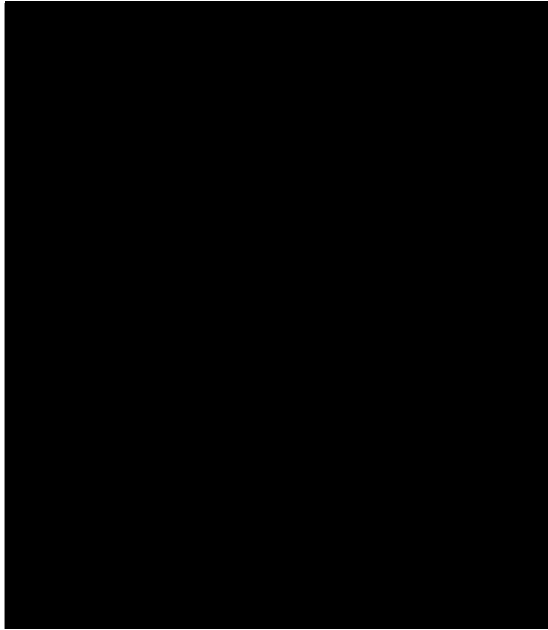
9. **Assignment and Subletting.** Notwithstanding any provision of Paragraph 36 of the Lease to the contrary, it shall be considered reasonable for Landlord to withhold its consent to any assignment of this Lease or sublease of any portion of the Premises if at the time of either Tenant's notice of the proposed assignment or sublease or the proposed commencement date thereof, there shall exist any uncured default of Tenant or matter which will become a default of Tenant with passage of time unless cured, or if the proposed assignee or sublessee is an entity: (a) is a governmental agency; (b) with which the payment for the sublease or assignment is determined in whole or in part based upon its net income or profits; or (c) would subject the Premises to a use which would: (i) involve increased personnel or wear upon the Building; (ii) violate any exclusive right granted to another tenant of the Building; (iii) require any addition to or modification of the Premises or the Building in order to comply with building code or other governmental requirements; (iv) involve a violation of Paragraph 51 of the Lease; or (v) shall, in Landlord's reasonable opinion, cause the Building or any part thereof to be in material non-compliance with Landlord's sustainability practices and/or any "green building" certification or rating obtained, or in the process of being obtained, by Landlord for the Building; if applicable. Tenant expressly agrees that for the purposes of any statutory or other requirement of

reasonableness on the part of Landlord, Landlord's refusal to consent to any assignment or sublease for any of the reasons described herein, shall be conclusively deemed to be reasonable.

10. **Renewal Option.** Any and all renewal and extension options set forth in the Lease, including without limitation, Section 5 of the Fourth Amendment, are hereby deleted in their entirety and shall be of no further force or effect.

11. **Landlord's Notice Address.** Notwithstanding anything in the Lease to the contrary, pursuant to Paragraph 42 of the Lease, from and after the Amendment Date Landlord's address for notices shall be:

Landlord's Address:



12. **Green Building Practices.** Notwithstanding anything in the Lease to the contrary, Operating Expenses shall include costs to obtain and maintain certification for "green building" standards and recycling costs. Landlord may install and shall have access to the Premises to monitor a separate meter (or submeter) to determine the actual use of any utility in the Premises or any shared common area and may make available and share actual whole-project energy and water usage data as necessary to maintain the Building's "green building" certification, if applicable. Tenant covenants and agrees to (a) comply with applicable law regarding the collection, sorting, separation, and recycling of garbage, waste products, trash and other refuse at the Building (collectively, "trash") and (b) to sort and separate its trash into separate recycling containers as required by law, or furnished by Landlord and located in the Premises pursuant to Landlord's recycling policy for the Building, if applicable. Landlord reserves the right to refuse to collect or accept from Tenant any trash that is not separated and sorted as required by law, or pursuant to Landlord's recycling policy, and to require Tenant to arrange for such collection at Tenant's cost, utilizing a contractor reasonably satisfactory to Landlord. Tenant shall pay all costs, expenses, fines, penalties or damages that may be imposed on Landlord or Tenant by

reason of Tenant's failure to comply with the provisions of this paragraph. The "green building" operation and maintenance practices are attached hereto as Exhibit A and by this reference made a part hereof.

13. Redevelopment. Tenant hereby expressly acknowledges and agrees that Landlord shall have the right to terminate this Lease effective as of any time after January 1, 2015 in the event Landlord elects to demolish and/or redevelop the Building and surrounding property (collectively, the "Redevelopment"). In the event Landlord desires to proceed with the Redevelopment, Landlord shall provide written notice to Tenant (the "Redevelopment Notice") at least twelve (12) months prior to the commencement of the Redevelopment, which Redevelopment Notice shall contain the date upon which this Lease shall terminate. Tenant hereby further expressly acknowledges and agrees that upon the giving of such Redevelopment Notice by Landlord, Tenant shall have no right to extend the Term pursuant to any then-existing renewal option or otherwise and that, notwithstanding anything in the Lease to the contrary, this Lease shall terminate on the date set forth in the Redevelopment Notice and the obligations of the parties hereunder shall terminate as of such date except for such obligations as are to survive any such termination by their express terms.

14. Limitation of Landlord's Liability. Notwithstanding anything in the Lease to the contrary, redress for any claim against Landlord under this Amendment and the Lease shall be limited to and enforceable only against and to the extent of Landlord's interest in the Building. The obligations of Landlord under this Amendment and the Lease are not intended to be and shall not be personally binding on, nor shall any resort be had to the private properties of, any of its or its investment manager's trustees, directors, officers, partners, beneficiaries, members, stockholders, employees, or agents, and in no case shall Landlord be liable to Tenant hereunder for any lost profits, damage to business, or any form of special, indirect or consequential damages.

15. Tenant's Authority.

(a) If Tenant signs as a corporation, partnership, trust or other legal entity each of the persons executing this Amendment on behalf of Tenant represents and warrants that Tenant has been and is qualified to do business in the state in which the Building is located, that the entity has full right and authority to enter into this Amendment, and that all persons signing on behalf of the entity were authorized to do so by appropriate actions. Tenant agrees to deliver to Landlord, simultaneously with the delivery of this Amendment, a corporate resolution, proof of due authorization by partners, opinion of counsel or other appropriate documentation reasonably acceptable to Landlord evidencing the due authorization of Tenant to enter into this Amendment.

(b) Tenant hereby represents and warrants that neither Tenant, nor any persons or entities holding any legal or beneficial interest whatsoever in Tenant, are (i) the target of any sanctions program that is established by Executive Order of the President or published by the Office of Foreign Assets Control, U.S. Department of the Treasury ("OFAC"); (ii) designated by the President or OFAC pursuant to the Trading with the Enemy Act, 50 U.S.C. App. § 5, the International Emergency Economic Powers Act, 50 U.S.C. §§ 1701-06, the Patriot Act, Public

Law 107-56, Executive Order 13224 (September 23, 2001) or any Executive Order of the President issued pursuant to such statutes; or (iii) named on the following list that is published by OFAC: "List of Specially Designated Nationals and Blocked Persons." If the foregoing representation is untrue at any time during the Term, an Event of Default will be deemed to have occurred, without the necessity of notice to Tenant.

16. Diplomatic Clause.

(a) Notwithstanding anything in the Lease to the contrary, in the event that the Government of the United States of America and the Government of Chile break diplomatic and/or consular relationships with one another, which requires Tenant to vacate the Premises, then in such event, the Base Rental and additional Base Rental shall be abated during that period of time that Tenant is not permitted to occupy the Premises as a result of the breaking of diplomatic and/or consular relationships. In the event that such period exceeds ninety (90) days, then in such event, either Landlord or Tenant may terminate this Lease by written notice to the other party, in which event this Lease shall terminate as of the date of receipt of such written notice as if said date was the last date of the Lease Term.

(b) Notwithstanding anything in the Lease to the contrary, in the event that the Government of Chile orders the closing of the office of The Consulate General of Chile in Miami, then in such event, Tenant shall have the right to terminate this Lease by giving Landlord written notice of Tenant's election to terminate this Lease, in which event the Lease shall terminate three (3) months from the date that Landlord receives such notice.

17. Miscellaneous.

(a) Except as expressly provided herein, no free rent, moving allowances, tenant improvement allowances or other such financial concessions contained in the Lease shall apply to the Lease Term as extended hereby.

(b) Except as amended hereby, the Lease shall be and remain in full force and effect and unchanged. As amended hereby, the Lease is hereby ratified and confirmed by Landlord and Tenant. To the extent the terms hereof are inconsistent with the terms of the Lease, the terms hereof shall control.

(c) For purposes of this Amendment, the term "Amendment Date" shall mean the date upon which this Amendment is signed by Landlord or Tenant, whichever is later.

(d) Landlord and Tenant acknowledge that Continental Real Estate Companies, Commercial Real Estate Properties Corp. has acted as agent for Landlord in the negotiation and procurement of this Amendment. Tenant represents and warrants that it has been represented by REMAX/Advance Realty in connection with the negotiation and procurement of this Amendment and agrees to indemnify Landlord against any third party other than REMAX/Advance Realty claiming a fee or commission by or through Tenant.

IN WITNESS WHEREOF, Landlord and Tenant have executed this Amendment as of the respective dates set forth below.

LANDLORD:

RAR2 – 800 BRICKELL, LLC,
a Delaware limited liability company

By: *JTBedin*
Name: *JTBedin*
Title: *VP*
Dated: *06/21/18*

Witness: *B Carol Knaggs*
Print Name: *B Carol Knaggs*

Witness: *Logan Gress*
Print Name: *Logan Gress*

TENANT:

THE REPUBLIC OF CHILE

By: *[Signature]*
Name: *Julio Fiol*
Title: *Chargé d Affaires, a.i.*
Dated: _____

Witness: *[Signature]*
Print Name: *Luis TORRES ENRIQUE*

Witness: *[Signature]*
Print Name: *CAROLINA SILVA PINTO*

EXHIBIT A – GREEN BUILDING PRACTICES

I. ENERGY STAR® Labeled Products

Landlord recommends that ENERGY STAR® labeled appliances (refrigerators, dishwashers, washers, etc.) and, if applicable, commercial food service equipment are installed in the Premises because these are such big energy consumers. To find products visit: www.energystar.gov/products.

a. No Chlorofluorocarbons (CFCs)

The Building may prohibit tenants from installing heating, ventilation, air-conditioning and refrigeration (HVAC&R) equipment that uses CFC-based refrigerants. Appliances containing less than 0.5 pounds of refrigerant are exempt. Additionally, Landlord encourages Tenant to use HVAC&R equipment that uses refrigerants that have the lowest possible ozone-depleting potential (ODP) and the lowest global-warming potential (GWP).

b. Lighting

If applicable, where possible, Tenant shall use LED, compact fluorescent lighting or similar bulbs for lighting in the Premises when replacing bulbs in the wall fixtures or any portable indirect lighting.

II. Water Efficiency

The Building encourages Tenant to use high-efficiency water fixtures, fittings and/or drop-in kits.

III. Recycling Program

If applicable, the Building has, or in Landlords' discretion may, implement a recycling program that includes the collection and sorting of dry-cell type batteries used in office equipment and daily consumable such as paper, cardboard, metals, plastic, glass, etc. The success of the Building's recycling program is dependent on participation by tenants of the Building.

IV. Tenant Alterations and Improvements

If applicable, to reduce the indoor air quality impact of materials used in tenant finish-outs, Landlord recommends Tenant use products meeting the following criteria:

- Low-VOC (volatile organic compounds) adhesives and sealants defined as having VOC content less than the current prevailing VOC contents limits for sustainable buildings.
- Low-VOC paints and coatings that meet Green Seal's Standard GS-11 requirement.
- Non-carpet finished flooring that is FloorScore certified.
- Carpet – Loop construction, broadloom or carpet tile that meets the CRI Green Label Plus testing program that is 100% recyclable. Preferably the carpet should contain recycled content.
- Carpet cushion that meets the CRI Green Label Plus testing program and is 100% recyclable.
- Composite panels and agrifiber products such as particle board, oriented-strand board (OSB), medium-density fiberboard (MDF), etc., that contain no added urea-formaldehyde resins.