
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

QUE CELEBRAN

FINSA III NORTHERN ASSETS, S. DE R.L. DE C.V.

COMO ARRENDADOR

Y

TRIDONEX, S. DE R.L. DE C.V.

COMO ARRENDATARIO

DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2015

ÍNDICE

DECLARACIONES.....	4
CLÁUSULAS.....	5
1. TÉRMINOS DEFINIDOS.....	5
2. LA PROPIEDAD ARRENDADA.....	10
3. USO Y GOCE DE LA PROPIEDAD ARRENDADA	11
4. ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA.....	11
5. TRABAJOS DEL ARRENDADOR.....	12
6. USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA	15
7. RENTA	15
8. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	16
9. MANTENIMIENTO.....	16
10. DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES	18
11. MODIFICACIONES.....	18
12. EXPROPIACIÓN	19
13. SINIESTROS.....	20
14. SEGUROS.....	21
15. PLAZO	24
16. DEVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD ARRENDADA.....	24
17. ACCESO DEL ARRENDADOR A LA PROPIEDAD ARRENDADA	25
18. CONSTANCIA DE ARRENDAMIENTO	25
19. PERMISOS, LICENCIAS Y EQUILIBRIO ECOLÓGICO	25
20. RESPONSABILIDAD LABORAL	26
21. DEPÓSITO EN GARANTÍA Y GARANTÍA	27
22. ACUERDO TOTAL Y MODIFICACIONES.....	28
23. NOTIFICACIONES.....	28
24. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO	28
25. SUBORDINACIÓN Y RECONOCIMIENTO.....	29
26. USO Y GOCE PACÍFICO	30
27. INDEMNIZACIÓN	31
28. IDIOMA	32
29. INCUMPLIMIENTOS Y RECURSOS	32
30. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD	33
31. CORREDORES	33
32. CERTIFICACIÓN DE SUSTENTABILIDAD.....	34
33. LEY APPLICABLE Y JURISDICCIÓN	35
34. DERECHO PREFERENCIAL DE OFERTA.....	36
35. OPCIÓN DE COMPRA.....	36

ANEXOS

<u>Anexo A</u>	Planos Descriptivos
<u>Anexo B</u>	Planos y Especificaciones Técnicas
<u>Anexo C</u>	Restricciones y Limitaciones Protectoras
<u>Anexo D</u>	Reglamento Interno
<u>Anexo E</u>	Programa de Mantenimiento
<u>Anexo F</u>	Formato de Certificado de Aceptación
<u>Anexo G</u>	Garantía
<u>Anexo H</u>	Formato de Certificado de Cierre
<u>Anexo I</u>	Edificios Adicionales
<u>Anexo J</u>	Guía de Garantía Butler (Formato No. 5520-6-2015)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (este “Contrato”), de fecha 23 de noviembre de 2015, que celebran:

(i) Finsa III Northern Assets, S. de R.L. de C.V. (el “Arrendador”), como arrendador, representada por Gerardo Reynoso Cantú y Gerardo Ignacio Zambrano Martínez; y

(ii) Tridonex, S. de R.L. de C.V. (el “Arrendatario” y, conjuntamente con el Arrendador, las “Partes”), como arrendatario, representada por Isaac López Mendoza.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato tendrán los significados que se les atribuye a los mismos en la Cláusula 1 de este Contrato.

DECLARACIONES

(i) El Arrendador, a través de sus representantes, declara que:

(a) Es el legítimo propietario de la Propiedad Arrendada y tiene título pleno e irrestricto.

(b) Desea dar en arrendamiento la Propiedad Arrendada, en favor del Arrendatario, conforme a los términos y condiciones previstos en este Contrato, en el entendido de que el Arrendador se encuentra en proceso de obtener las autorizaciones, licencias y permisos necesarios para (i) subdividir legalmente varios lotes dentro del Parque Industrial (según se define más adelante) (la “**Subdivisión**”), y (ii) relocalizar cierto camino existente en relación con el mismo (la “**Relocalización**”), con la finalidad de que el mismo resulte en el **DPO Terreno 1**, según se define más adelante y según se identifica en el Anexo I del presente.

(c) Sus representantes, cuentan con facultades suficientes para celebrarlo y dichas facultades no les han sido limitadas, revocadas o modificadas de manera alguna a la fecha del presente Contrato.

(d) El Parque Industrial tiene todos los permisos y autorizaciones requeridos por la Ley.

(e) La Propiedad Arrendada cuenta con uso de suelo para industria ligera y mediana emitido por las Autoridades Gubernamentales competentes de Matamoros, Tamaulipas, México.

(ii) El Arrendatario, a través de su representante, declara que:

(a) Es una sociedad mexicana debidamente constituida y existente de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos y debidamente autorizada de conformidad con sus estatutos sociales para celebrar este Contrato y asumir todas sus obligaciones al amparo del mismo.

(b) Desea recibir en arrendamiento la Propiedad Arrendada, por parte del Arrendador, conforme a los términos y condiciones previstos en este Contrato.

(c) Su representante cuenta con facultades suficientes para celebrarlo y dichas facultades no le han sido limitadas, revocadas o modificadas de manera alguna a la fecha del presente Contrato.

(iii) Las Partes, a través de sus respectivos representantes, declaran que:

(a) Es condición esencial y motivo determinante de la voluntad de las Partes al celebrar el presente Contrato que la Renta se denomine en Dólares.

(b) Las Partes reconocen que, no obstante que la Renta se denomina en Dólares, conforme al artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, el Arrendatario podrá liberarse de su obligación de pago de la Renta entregando al Arrendador (o a su representante autorizado) el equivalente en Pesos al Tipo de Cambio.

(c) Históricamente, y recientemente, han existido variaciones significativas en el valor del Peso frente al Dólar y, considerando la experiencia histórica, es previsible que en el futuro, y particularmente durante el Plazo, existan nuevas variaciones del Peso respecto del Dólar o del Dólar frente al Peso. Por lo tanto, cada una de las Partes será responsable de tomar las acciones y medidas que, a su juicio, estime convenientes con el fin de minimizar su riesgo ante el supuesto previsible de una variación cambiaria.

(d) Los recursos con los que hará frente el Arrendatario a sus obligaciones derivadas del presente Contrato provienen de fuentes lícitas conforme a lo establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio y en los artículos 17 y 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

(e) En la celebración del presente Contrato no ha mediado error, dolo, violencia, coerción o mala fe por cualquiera de las Partes. Por lo tanto, el presente Contrato contiene la manifestación de la libre y espontánea voluntad de las Partes y no adolece, por tanto, de vicio alguno en el consentimiento de las Partes.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las Partes convienen en sujetar este Contrato conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

1. TÉRMINOS DEFINIDOS

(i) Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato tendrán el significado que se les atribuye a los mismos a continuación, los cuales aplicarán a la forma singular y plural de dichos términos:

“Contrato” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio de este instrumento, incluyendo cualquier anexo del mismo, según el mismo sea modificado o adicionado de tiempo en tiempo.

“Afiliada” significa, respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que (i) directa o indirectamente controle, sea controlada por, o se encuentre bajo el control común con, dicha primera Persona, (ii) directa o indirectamente sea titular del 20% (veinte por ciento) o más del capital social o

derechos como beneficiario de dicha primera Persona, o (iii) sea un familiar en relación directa con dicha primera Persona (incluyendo cualquier Persona que directa o indirectamente esté controlada por dicho familiar directo). Para efectos de esta definición, “control” (incluyendo “controlada por” y “bajo control común”), cuando se utilice respecto de cualquier Persona, significará la posesión, directa o indirecta, del poder de dirigir o causar que se dirija la administración y políticas de dicha Persona, ya sea a través de la propiedad de las acciones con derecho a voto, por contrato o de cualquier otra forma.

“Monto Recibido por el Arrendador” significa cualquier parte de la indemnización por Expropiación, libre para el Arrendador de cualquier requerimiento de pago por parte de algún acreedor y después del pago de todos los costos relacionados con dicho requerimiento, incluyendo, sin limitar, los honorarios de sus abogados.

“Certificado de Aceptación” tiene el significado que se le otorga en la Cláusula 5 del presente.

“Primer Fecha de Ocupación Benéfica” significa, la fecha de entrega provisional de la porción de 181,575.00 (Ciento Ochenta y Un Mil Quinientos Setenta y Cinco) pies cuadrados de Edificio comenzando en la parte Sur con una pared divisoria temporal, en términos de los Planos y Especificaciones Técnicas, bajo las condiciones de que el Arrendatario podrá instalar y poner a prueba su equipo industrial. No obstante cualquier cosa en contrario, la Primer Fecha de Ocupación Benéfica será a más tardar dentro de los 6 (seis) meses después de la fecha del presente Contrato, excepto por los Retrasos Justificados.

“Segunda Fecha de Ocupación Benéfica” significa, la fecha de entrega provisional de la porción de 141,547.00 (Ciento Cuarenta y Un Mil Quinientos Cuarenta y Siete) pies cuadrados de Edificio, en términos de los Planos y Especificaciones Técnicas, bajo las condiciones que el Arrendatario podrá instalar y poner a prueba su equipo industrial. No obstante cualquier cosa en contrario, la Segunda Fecha de Ocupación Benéfica será a más tardar dentro de los 7 (siete) meses después de la fecha del presente Contrato, excepto por los Retrasos Justificados.

“Tercer Fecha de Ocupación Benéfica” significa, la fecha de entrega provisional de la porción de 100,814.00 (Cien Mil Ochocientos Catorce) pies cuadrados de Edificio, en términos de los Planos y Especificaciones Técnicas, bajo las condiciones que el Arrendatario podrá instalar y poner a prueba su equipo industrial. No obstante cualquier cosa en contrario, la Tercer Fecha de Ocupación Benéfica será a más tardar dentro de los 8 (ocho) meses después de la fecha del presente Contrato, excepto por los Retrasos Justificados.

“Edificio” significa el edificio y demás mejoras construidas sobre el Terreno según los Planos y Especificaciones Técnicas, con una superficie aproximada de 181,575.00 (Ciento Ochenta y Un Mil Quinientos Setenta y Cinco) pies cuadrados a la Primer Fecha de Ocupación Benéfica, 141,547.00 (Ciento Cuarenta y Un Mil Quinientos Cuarenta y Siete) pies cuadrados adicionales a la Segunda Fecha de Ocupación Benéfica, 100,814.00 (Cien Mil Ochocientos Catorce) pies cuadrados adicionales a la Tercer Fecha de Ocupación Benéfica, y el remanente arrendable de 27,278 pies cuadrados se desglosan como sigue: oficinas completas, mezzanine completo más terraza exterior y caseta de vigilancia por un área arrendable total de 451,214.00 (Cuatrocientos Cincuenta y Un Mil Doscientos Catorce) pies cuadrados a ser entregados a más tardar dentro de la Fecha de Terminación Sustancial. Dicho Edificio se encuentra ubicado en Avenida Horizonte (Finsa Oriente) Matamoros, Tamaulipas.

“Día Habil” significa un día (que no sea sábado o domingo) en el que los bancos comerciales en México, Distrito Federal estén autorizados u obligados a abrir por ley.

“Órdenes de Cambio” tiene el significado que se le otorga en la Cláusula 5 del presente.

“Fecha de Inicio” significa la Fecha de Terminación Sustancial.

“Código Civil” significa el Código Civil para el Estado de Tamaulipas.

“Expropiación” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12 de este Contrato.

“Condición Contaminante” significa, respecto al Terreno o la Propiedad Arrendada, desde la fecha en la cual el Arrendatario tenga la posesión de cualquier porción de la Propiedad Arrendada, cualesquier actos u omisiones en violación a las Leyes Ambientales o que razonablemente pudieran resultar en una presencia de o una Liberación de Materiales Peligrosos.

“Costos por Realquilar” significa todos los costos y gastos razonables pagados o incurridos por el Arrendador al realquilar la Propiedad Arrendada, incluyendo sin limitarse a, todos los costos asociados con la promoción, reparación y redecoración de la Propiedad Arrendada, cuotas de arrendamiento, préstamos del Arrendatario, períodos de disminución total o parcial de renta, y honorarios de abogados y contadores.

“Daños y Pérdidas” significa cualesquier pasivos, directos o contingentes, demandas, reclamaciones, acciones, sanciones, multas, penalizaciones, responsabilidades, actos u omisiones, pérdidas, costos, gastos, y en general, cualesquier daños y pérdidas de cualquier naturaleza, incluyendo sin limitarse a, honorarios y gastos de sus abogados.

“Planos Descriptivos” significa los planos descriptivos de la Propiedad Arrendada, mismos que se adjuntan al presente Contrato como Anexo A, los cuales han sido acordados y firmados por las Partes.

“Dólares” o USD\$ significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

“Daños Ambientales” significa cualesquier pérdida, cambio, deterioro, menoscabo o modificación adversa de los elementos y recursos naturales, sus condiciones físicas, químicas o biológicas o las relaciones de interacción entre dichos elementos y recursos naturales, así como de los servicios ambientales que proporcionan, cuando éstos sean causados por el Arrendatario (o cualquiera de sus respectivos empleados, visitas, agentes, sucesores, subarrendatarios o cualquier Persona bajo su responsabilidad, incluyendo contratistas), a partir de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica y al amparo de las Leyes Ambientales, consistiendo en, o relacionados con, (a) cualquier Contingencia Ambiental o Condición Contaminante, incluyendo contaminación interna o externa, y el manejo integral de Materiales Peligrosos, residuos peligrosos, materiales tóxicos, sustancias o productos químicos e incluyendo, además, lesiones corporales (incluyendo lesión, enfermedad o muerte); (b) multas, sanciones, sentencias, laudos, convenios, procedimientos legales o administrativos, daños, pérdidas, reclamaciones, demandas y contestaciones, así como costos y gastos de investigación, remediación o inspección, que deriven de las Leyes Ambientales; (c) responsabilidad financiera conforme a las Leyes Ambientales por costos asociados con cualquier investigación, Acción de Remediación, limpieza, extracción, contención, u otro remedio o acción requerido por las Leyes Ambientales aplicables y por cualesquier daños por desastres naturales y; (d) cualquier otra medida de cumplimiento, correctiva, investigativa o de remediación requerida al amparo de las Leyes Ambientales.

“Leyes Ambientales” significa cualquier ley o reglamento mexicano, sean de carácter federal, estatal o municipal o Normas Oficiales Mexicanas que se relacionen con el cuidado, preservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales, la biodiversidad, la prevención y control de la contaminación del aire, agua y suelo, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, la salud pública, salud laboral y seguridad de los empleados y el manejo integral de Materiales Peligrosos y residuos peligrosos, así como la prevención, mitigación y protección de la contaminación, incluyendo aquellas que refieren a la implementación de cualesquier Acciones de Remediación o la restauración del medio ambiente o de los recursos naturales.

“Asuntos Ambientales” tendrá el significado que se le otorga en la Cláusula 27 del presente.

“Caso de Fuerza Mayor” significa cualquier huelga, paro laboral, escasez de mano de obra, disputa, regulación gubernamental nueva o imprevista, fallas eléctricas o indisponibilidad imprevista de servicios públicos, disturbio, insurrección, guerra o cualquier otro motivo de naturaleza similar, siempre y cuando el Caso de Fuerza Mayor no sea atribuible a cualquiera de las Partes o de sus accionistas, socios, representantes, consejeros, funcionarios o empleados. En caso que ocurra algún Caso de Fuerza Mayor, las Partes, de mutuo acuerdo, deberán hacer sus mejores esfuerzos para implementar acciones y medidas razonables y necesarias a fin de mitigar el efecto de dicho Caso de Fuerza Mayor.

“Tipo de Cambio” significa el tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, al Día Habil inmediato anterior a la fecha de pago correspondiente.

“Fecha de Terminación” significa el último día del mes calendario 240 (doscientos cuarenta) siguiente a la Fecha de Inicio (v.gr. 20 (veinte) años calendario); en el entendido que, si la Fecha de Inicio ocurre en el 1º (primer) dia del mes calendario, la Fecha de Terminación será el último día del mes inmediato anterior al mes en que dicho mes 240 (doscientos cuarenta) transcurra. Así mismo, en caso de cualquier prórroga al Plazo inicial, la Fecha de Terminación será prorrogada al último día del mes en que la prórroga correspondiente deba terminar, en términos de lo previsto en este Contrato.

“Planos y Especificaciones Finales” tendrán el significado que se les otorga en la Cláusula 5 del presente.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier gobierno, ya sea nacional o federal, estado, municipio, organismo descentralizado, agencia, empresa de participación estatal, empresa operadora de servicios públicos u otra subdivisión política de México con jurisdicción para ejercer funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias o administrativas de gobierno o asuntos cuasi-gubernamentales (incluyendo cualquier tribunal).

“Garante” significa Cardone Industries, Inc.

“Garantía” significa la garantía corporativa, a ser suscrita y otorgada por el Garante en la fecha de este Contrato, en términos sustancialmente similares al formato adjunto al presente Contrato como Anexo G, por virtud de la cual el Garante garantice el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del Arrendatario conforme a este Contrato, en favor del Arrendador, desde la Primer Fecha de Ocupación Benéfica y hasta la fecha de devolución de la posesión física y jurídica de la Propiedad Arrendada, en términos de lo previsto en el presente Contrato.

“Materiales Peligrosos” significa cualquier elemento, sustancia, compuesto, residuo o mezclas de ellos, que independientemente de su estado físico, represente un riesgo para el medio ambiente, la salud o los recursos naturales, por sus características corrosivas, reactivas, explosivas o, inflamables, sin importar si las mismas se encuentran incluidas en las listas de substancias sujetas a reporte publicadas por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, incluyendo cualquier mezcla o solución de las mismas incluyendo particularmente petróleo y todos los derivados del mismo o sus sustitutos sintéticos, asbestos o materiales que contengan asbestos y bifenilos policlorados.

“Parque Industrial” significa el Parque Industrial Finsa Oriente.

“Reglamento Interno” significa el Reglamento Interno de Administración y Operación del Parque Industrial, mismo que se adjunta al presente Contrato como Anexo D.

“Retrasos Justificados” significa cualesquier prórrogas debido a Órdenes de Cambio, caso fortuito o casos de fuerza mayor.

“Terreno” significa el lote de terreno a ser identificado como Lote 3, Manzana 50 del Parque Industrial con una superficie de aproximadamente 71,185.03 metros cuadrados (766,228.54 pies cuadrados), el cual resultará de la Subdivisión y Relocalización, ubicado en Avenida Horizonte (Finsa Oriente) Matamoros, Tamaulipas y descrita en los Planos Descriptivos y Planos y Especificaciones Técnicas, sobre el cual el Edificio será construido.

“Leyes” significa todas las leyes, reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas, códigos, ordenamientos, resoluciones, directrices, órdenes, instrucciones, reglas, normas, preceptos, circulares, decretos y cualesquier otras disposiciones emitidas por alguna Autoridad Gubernamental o cualquier otra autoridad (incluyendo comités para la prevención y combate de incendios o cualquier otro organismo similar), distintos a las Leyes Ambientales.

“Propiedad Arrendada” significa (i) el Terreno y (ii) el Edificio, según se describen en los Planos Descriptivos, Planos y Especificaciones Técnicas, y los Planos y Especificaciones Finales, correspondientes.

“Arrendador” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Arrendatario” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Programa de Mantenimiento” significa el programa de mantenimiento de la Propiedad Arrendada, mismo que se adjunta al presente Contrato como Anexo E.

“Méjico” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Partes” tendrán el significado que se les atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Usos Permitidos” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6 del presente Contrato.

“Persona” significa cualquier individuo, sociedad mercantil o civil, compañía, asociación, sociedad civil, sociedad de responsabilidad limitada, asociación en participación, fideicomiso, entidad legal, Autoridad Gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza que tenga personalidad jurídica.

“Pesos” o “MXN\$” significa la moneda de curso legal en México.

“Restricciones y Limitaciones Protectoras” significa las restricciones y limitaciones protectoras del Parque Industrial, mismas que se adjuntan al presente Contrato como Anexo C.

“Lista de Asuntos Pendientes” significa las obras relacionadas con defectos menores o superficiales y pendientes, bajo los términos de los Planos y Especificaciones Técnicas, los cuales no impiden la ocupación de la Propiedad Arrendada para los Usos Permitidos.

“Emisión” significa cualquier tipo de liberación o transferencia de contaminantes al ambiente, propiciados—sin limitarse a—por el derrame, fuga, descarga, emisión, bombeo, vertido, inyección, depósito, disposición, dispersión, filtración o cualquier otro tipo de emisión, sea intencional o no, causados por el Arrendatario o sus contratistas, subcontratistas o visitantes, de cualquier Material Peligroso o residuo peligroso, hacia o a través del aire, suelo, superficie, agua, aguas subterráneas o bienes inmuebles (incluyendo estructuras, edificios y construcciones) y maquinaria y equipos.

“Acciones de Remediación” significa todas las acciones y conjunto de medidas necesarias para cumplir con las Leyes Ambientales a efecto de, (i) eliminar, reducir, limpiar, tratar, restaurar, contener, abatir, cubrir o de cualquier otra forma ajustar el volumen o cantidad de contaminantes—ya sean Materiales Peligroso, residuos peligrosos o cualesquier otras sustancias contaminantes—que hubiera sido liberados al ambiente ocasionando la contaminación de suelos, ya sea al interior o exterior de la Propiedad Arrendada y/o de mantos acuíferos por el Arrendatario o sus contratistas, subcontratistas o visitantes; (ii) prevenir o controlar la Emisión de Materiales Peligrosos de tal forma que no migren o pongan en peligro o amenacen poner en peligro la salud pública o el bienestar o el medio ambiente; y (iii) realizar estudios de remediación, investigaciones, restauración y estudios de post-remediación (o atención de post-limpieza), evaluaciones, pruebas, investigaciones y monitoreo respecto de cualquier inmueble.

“Período de Prórroga” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 15 del presente Contrato.

“Renta” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 7 del presente Contrato.

“Depósito de Garantía” significa una cantidad igual a 2 (dos) meses de Renta, más el IVA correspondiente.

“Fecha de Terminación Sustancial” significa la fecha de terminación de las obras por el Arrendador, según se especifica en los Planos y Especificaciones Finales, y aceptación por parte del Arrendatario (misma que deberá de ser otorgada por el Arrendatario a menos que el Arrendatario presente pruebas suficientes de que las obras no cumplen con los Planos y Especificaciones Finales), excepto por la Lista de Asuntos Pendientes. No obstante cualquier cosa en contrario, La Fecha de Terminación Sustancial será a más tardar dentro de 1 (un) mes después de la Tercer Fecha de Ocupación Benéfica, y a más tardar dentro de 9 (nueve) meses después de la celebración del contrato, excepto por los Retrasos Justificados.

“Planos y Especificaciones Técnicas” significa los planos y especificaciones técnicas de la Propiedad Arrendada, mismos que se adjuntan al presente como Anexo B, los cuales han sido acordados y firmados por las Partes.

“Plazo” significa el plazo de este Contrato, obligatorio para las Partes, empezando en la Fecha de Inicio y finalizando en la Fecha de Terminación.

“IVA” significa el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro impuesto que lo sustituya.

“Validez” significa desde la fecha de celebración de este Contrato hasta la Fecha de Terminación.

Salvo que expresamente se establezca lo contrario en el presente Contrato, todas las referencias a números o letras de cláusulas, incisos, sub-incisos o secciones se refieren a cláusulas, incisos, sub-incisos o secciones del presente Contrato, y todas las referencias a anexos se refieren a anexos adjuntos e incorporados por referencia al presente Contrato. Las palabras “en este”, “en el presente”, “del presente”, “conforme al presente”, “más adelante en el presente” y cualesquier otras palabras de significado similar hacen referencia a este Contrato en su conjunto y no limitado a alguna cláusula, párrafo, s inciso o sub-inciso en el cual dichas palabras sean usadas. Se considerará que las palabras “incluyen”, “incluye” e “incluyendo” van seguidas de las palabras “sin limitación alguna”, salvo que se establezca lo contrario en el presente Contrato.

2. LA PROPIEDAD ARRENDADA

El Arrendador declara y garantiza que tiene posesión libre, absoluta e irrestricta sobre la Propiedad Arrendada.

De conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, el Arrendador deberá otorgar al Arrendatario el uso y goce temporal de la Propiedad Arrendada, y el Arrendatario deberá recibir y ocupar la Propiedad Arrendada, y conviene en usarla y disfrutarla , a partir de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica, únicamente conforme a lo dispuesto en el presente Contrato, las Leyes y las Leyes Ambientales.

El Arrendador y Arrendatario reconocen que el Arrendador se encuentra en proceso de obtener las autorizaciones, licencias y permisos necesarios para la Subdivisión y Relocalización. El Arrendatario acepta que la Subdivisión y Relocalización son esenciales para este Contrato, de tal manera que acepta permitir al Arrendador a realizar, bajo la responsabilidad del Arrendador, la Subdivisión y la Relocalización una vez que el Arrendador haya obtenido los permisos correspondientes. La Subdivisión y Relocalización deberán de ser realizados bajo la responsabilidad única del Arrendador, de tal manera que el Arrendador acepta mantener al Arrendatario libre y a salvo de cualquier responsabilidad que derive de dicha Subdivisión y Relocalización.

El Arrendador declara y garantiza al Arrendatario que (i) hasta donde es de su conocimiento, el Terreno se encuentra, , libre de cualesquier Materiales Peligrosos que constituyan una violación a las Leyes Ambientales o Leyes, y (ii) el Arrendador a la fecha de celebración del presente, no tiene conocimiento de cualesquier reportes, datos de pruebas u otra documentación relacionada con la presencia de cualquier Material Peligroso en contravención de las Leyes Ambientales o Leyes sobre el Terreno o en el suelo o acuíferos bajo el Terreno. El Arrendador comenzará inmediatamente a su propio costo un Estudio Ambiental de Fase I sobre el Terreno y cualquier Fase II o pruebas recomendadas en el Estudio Ambiental de Fase I para comprobar si existe cualquier Material Peligroso, residuo peligroso u otra substancia contaminante sobre el Terreno o el suelo o acuíferos bajo el Terreno. El Arrendatario tendrá el derecho bajo su propio costo, el iniciar una investigación similar.

Sujeto al entendimiento de que el Arrendador entregará al Arrendatario la Propiedad Arrendada de conformidad con los Planos y Especificaciones Finales, al aceptar el Arrendatario la posesión de la Propiedad Arrendada (según se comprueba mediante la entrega del Certificado de Aceptación), el Arrendatario aceptará la Propiedad Arrendada, sujeto a la obligación del Arrendador de terminar la Lista de Asuntos Pendientes.

3. USO Y GOCE DE LA PROPIEDAD ARRENDADA

Sujeto a lo dispuesto en las Cláusulas 2 y 26 del presente Contrato, el Arrendador garantiza que el Arrendatario tendrá el uso y goce pacífico de la Propiedad Arrendada a partir de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica, y hasta la Fecha de Terminación.

De conformidad con las Leyes, este Contrato subsistirá cualquier transmisión de propiedad respecto de la Propiedad Arrendada o la ejecución de cualquier gravamen, a cargo del Arrendador, sobre la misma, y cualquier incumplimiento de pago de dichos gravámenes no afectará de modo alguno los términos de este Contrato.

4. ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA

El Arrendador entregará la Propiedad Arrendada al Arrendatario en la Fecha de Terminación Sustancial, sujeto a los Retrasos Justificados. El Edificio deberá de estar terminado dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la Fecha de Terminación Sustancial, sustancialmente de conformidad con los términos de los Planos y Especificaciones Técnicas Finales, excepto por la Lista de Asuntos Pendientes. Desde la Primera, Segunda y Tercera Fecha de Ocupación Benéfica y hasta la Fecha de Inicio, el Arrendatario tendrá libre acceso a la Propiedad Arrendada exclusivamente para instalar y poner a prueba su equipo industrial en la Propiedad Arrendada, bajo su propio riesgo, costo y gasto, sin interferir con los trabajos del Arrendador. De tal manera que el Arrendatario será responsable de asegurar su propiedad personal y empleados y conviene indemnizar y mantener al Arrendador a salvo de cualquier Daño y Pérdida que se derive de dicho acceso anticipado a la Propiedad Arrendada.

Excepto por los Retrasos Justificados y Lista de Asuntos Pendientes, si el Arrendador incumple en terminar el Edificio dentro de los plazos acordados en este Contrato, el Arrendatario tendrá el derecho de solicitar que el Arrendador le otorgue un (1) día libre de Renta por cada día de retraso, hasta que el Edificio haya sido totalmente sustancialmente terminado por el Arrendador.

De conformidad con el Código Civil, el Arrendatario deberá de pagar la Renta según se establece en el presente. El Arrendatario deberá de aplicar todo y cualquier derecho otorgado por la Ley o de cualquier otra manera, incluyendo el derecho de terminar el presente Contrato debido a la incapacidad del Arrendador de entregar la Propiedad Arrendada dentro de los 3 (tres) meses siguientes a la Fecha de Terminación Sustancial correspondiente, excepto por los Retrasos Justificados, y renuncia irrevocablemente a cualquier y todo derecho o reclamación, incluyendo sin limitarse a, daños punitivos, consecuenciales o incidentales en relación con, o derivado de, dicha incapacidad.

A excepción de lo que se estipule lo contrario en el presente Contrato, el Arrendatario renuncia irrevocable y expresamente por medio del presente a cualquier derecho relacionado con la terminación del presente Contrato, solicitando una reducción en la Renta o ausencia de pago de la misma, según se establece en los artículos 1743 y 1744 del Código Civil; beneficios que se renuncian expresamente de conformidad con el artículo 7 de dicho Código Civil.

5. TRABAJOS DEL ARRENDADOR

A la fecha del presente Contrato, el Arrendador ha entregado al Arrendatario los Planos y Especificaciones Técnicas, mismas que se adjuntan al presente como Anexo B las cuales conformarán la base de la construcción del Edificio y mejoras relacionadas. Dentro de 8 (ocho) semanas después de la celebración del presente Contrato, el Arrendador deberá de haber preparado los planos y especificaciones finales para todas las mejoras descritas en los Planos y Especificaciones Técnicas, incluyendo sin limitarse a, planos de obra, planos de construcción, y planos de electricidad, mecánica y plomería necesarios para construir el Edificio (conjuntamente, los "Planos y Especificaciones Finales"). Los Planos y Especificaciones Finales deberán de ser preparados en base a los Planos y Especificaciones Técnicas y, al ser completados, deberán de ser entregados al Arrendatario para su revisión y aprobación. Dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la cual el Arrendatario recibe los Planos y Especificaciones Finales, el Arrendatario deberá de notificar al Arrendador por escrito en relación con la aprobación o, si aplica, el rechazo de los mismos; en el entendido que, en caso de rechazo, dicho aviso deberá describir las razones (razonablemente detalladas) de dicho rechazo. Las Partes deberán discutir de buena fe las razones por dicho rechazo del Arrendatario, y el Arrendador deberá de incorporar las modificaciones razonables a los Planos y Especificaciones Finales, los cuales deberán de ser firmados por las Partes. El incumplimiento del Arrendatario de entregar un aviso dentro del periodo establecido anteriormente no será considerado como aprobación por parte del Arrendatario de los Planos y Especificaciones Finales. Si las Partes, después de discutir de buena fe, no alcanzan un acuerdo en relación con los Planos y Especificaciones Finales, entonces cualquier Parte podrá dar por terminado el presente Contrato, sujeto a las disposiciones que siguen inmediatamente.

Con anterioridad a cualquier terminación según se establece en el párrafo anterior, las Partes deberán presentar la controversia en relación con los Planos y Especificaciones Finales a cualquier servicio de mediación acordado mutuamente dentro del Estado de Tamaulipas, mediante la entrega al servicio de mediación, una solicitud de mediación conjunta y por escrito de mediación, estableciendo el asunto de la controversia que impide el acuerdo sobre los Planos y Especificaciones Finales. Las Partes deberán de cooperar con el servicio de mediación y con el otro en seleccionar un mediador imparcial y en la calendarización del procedimiento de mediación dentro de 5 (cinco) días hábiles después de que las partes hayan fracasado en alcanzar un acuerdo sobre los Planos y Especificaciones Finales. Las Partes convienen en realizar los esfuerzos comercialmente razonables en la participación de la mediación y alcanzar una solución amigable a más tardar dentro de 1 (un) mes después de que las partes hayan fracasado en alcanzar un acuerdo sobre los Planos y Especificaciones Finales, y las Partes compartirán los honorarios y gastos del mediador así como costos incidentales equitativamente. Si dicho acuerdo de mediación no es alcanzado dentro de 1 (un) mes establecido previamente, entonces cualquier Parte podrá dar por terminado el presente Contrato, en el entendido de que si el Arrendatario decide dar por terminado el presente Contrato, entonces en dicho caso el Arrendatario deberá de reembolsar al Arrendador por cualquier costo documentado incurrido por el Arrendador en la preparación de los Planos y Especificaciones Finales, y en la construcción del Edificio y mejoras relacionadas. Si no se da por terminado dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la terminación de la mediación, entonces el presente Contrato deberá de continuar en pleno vigor y efecto para ambas Partes. En el caso en que las partes lleguen a un acuerdo de mediación, la Primer, Segunda y Tercer Fecha de Ocupación Benéfica, así como la Fecha de Terminación Sustancial, serán prorrogadas en el mismo número de días que la duración del proceso de mediación.

Cualquier modificación a los Planos y Especificaciones Finales aprobados se deberá hacer únicamente a través de órdenes de cambio por escrito (las "Órdenes de Cambio"), firmadas por las Partes. Las Órdenes de Cambio deberán incluir, como mínimo, el alcance de los trabajos a realizar, el costo de la obra y cualquier impacto en la Fecha de Terminación Sustancial. En caso que el Arrendatario desee realizar cambios a los Planos y Especificaciones Finales, el Arrendatario deberá presentar al Arrendador una solicitud por escrito indicando específicamente las modificaciones solicitadas. A menos de que una modificación es requerida exclusivamente para causar que los Planos y Especificaciones Finales cumplan con los Planos y Especificaciones Técnicas, el Arrendador le proporcionará al Arrendatario un estimado de buena fe de cualquier costo adicional que resulte de la Orden de Cambio, incluyendo: (a) costos de construcción del Arrendador, (b) costos de financiamiento de la Propiedad Arrendada, (c) arquitectos, ingenieros u otros honorarios de profesionistas, (d) la revisión de los Planos y Especificaciones Finales en razón de la modificación solicitada en la medida de que dicha modificación cause un incremento en el ámbito de trabajo, según se establece en los Planos y Especificaciones Técnicas, (e) cualquier cambio necesario a los materiales en proceso de fabricación, (f) cancelación o modificación de cualquier contrato de suministro o fabricación, o (g) la eliminación o alteración de trabajos o planos terminados o en curso. Despues de haber recibido dicho estimado, el Arrendatario deberá de rechazar o autorizar para proceder con dichas modificaciones que resulten de la Orden de Cambio, incluyendo mediante aviso por escrito entregada dentro de los 3 (tres) Días Hábiles después de haber recibido dicho estimado del Arrendador (con la obligación del Arrendatario de pagar, dentro de los siguientes 5 (cinco) Días Hábiles, después de haber recibido las facturas, todos los costos razonables incurridos por el Arrendador en la preparación de dicho estimado). El Arrendatario no será responsable del pago de los gastos, honorarios o costos asociados con el rechazo de la Orden de Cambio. El Arrendatario pagará dentro de los quince (15) días hábiles después de haber recibido aviso del Arrendador, cualquier costo y honorario asociado con las Órdenes de Cambio aceptadas. La Orden de Cambio rechazada no modificará la Fecha de Terminación Sustancial. Cualquier retraso en el trabajo atribuible a dicha modificación no prorrogará la Fecha de Inicio, a menos que las Partes expresamente acuerden lo contrario en la Orden de Cambio aplicable.

El Arrendador es responsable por todas las fases del diseño y construcción de la Propiedad Arrendada, incluyendo ingeniería, arquitectura, permisos, trabajo de sitio y construcción del Edificio y otras mejoras, y todos los costos asociados (sujeto a las disposiciones relacionadas con las Órdenes de Cambio, antedicho). El Arrendador deberá construir, de manera directa o indirecta, las mejoras al Edificio de conformidad con los Planos y Especificaciones Finales y deberá causar (i) la ocupación de dichas mejoras a la Primer, Segunda y Tercer Fecha de Ocupación Benéfica respectivamente, excepto por los Retrasos Justificados, y (ii) la terminación sustancial de dichas mejoras deberán de ocurrir a más tardar en la Fecha de Terminación Sustancial, excepto por Retrasos Justificados. La Primer, Segunda y Tercer Fecha de Ocupación Beneficiaria y la Fecha de Terminación Sustancial serán sujetas a una prórroga de 1 (un) día, por cada día de retraso en las labores atribuidas a un Retraso Justificado.

Antes de la Fecha de Terminación Sustancial, las Partes deberán de agendar una fecha a través de una notificación con al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Terminación Sustancial, una fecha a efecto de inspeccionar los trabajos. Dentro de los diez (10) días naturales siguientes a dicha inspección, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador una Lista de Asuntos Pendientes. El Arrendador deberá completar dicha Lista de Asuntos Pendientes dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la recepción de la misma. La entrega de la posesión de la Propiedad Arrendada en favor del Arrendatario será definitiva en la Fecha de Terminación Sustancial, excepto Retrasos Justificados y reconocimiento de que la Propiedad Arrendada se encuentra en la condición requerida bajo el presente, excepto a la Lista de Asuntos Pendientes. Para tal efecto, el Arrendatario, deberá firmar, y entregar al Arrendador, un certificado de aceptación del Edificio en términos

sustancialmente similares al formato adjunto al presente Contrato como Anexo F (el “Certificado de Aceptación”). Todos los asuntos de la Lista de Asuntos Pendientes deberán de conllevar una garantía del arrendador por (un) 1 año a partir del momento en que dichos términos sean completados.

Toda la mano de obra y materiales utilizados (i) en todos los tipos de construcción y (ii) en todas las instalaciones y equipo proporcionado por los contratistas y subcontratistas del Arrendador e instalados en la Propiedad Arrendada, deberán de ser completamente e incondicionalmente garantizados por los contratistas y subcontratistas del Arrendador por un periodo de 12 (doce) meses después de la aceptación por el Arrendatario según se comprueba mediante el Certificado de Aceptación, excepto por las ocurrencias y defectos debido a la negligencia o uso inapropiado por el Arrendatario, sus accionistas, socios, representantes, consejeros, personal, empleados, visitantes, agentes o cualquier otra Persona bajo su responsabilidad. Dicha garantía será válida sin importar que otra garantía adicional sea obtenida por el Arrendatario o Arrendador o contratistas o subcontratistas del Arrendador del fabricante o proveedor de dichos materiales, instalaciones y equipo. Cualquier parte de la obra específicamente afectada en imperfecciones de reparación, deberá de ser absolutamente garantizada por los contratistas y subcontratistas del Arrendador por un periodo de 12 (doce) meses después de la fecha de dicha corrección, excepto por ocurrencias y defectos debido a la negligencia o uso inapropiado del Arrendatario, sus accionistas, socios, representantes, asesores, personal, empleados, visitantes o cualquier otra Persona bajo su responsabilidad, o cualquier otro plazo mayor garantizado por el contratista o subcontratista correspondiente. En o antes de la Fecha de Terminación Sustancial, el Arrendador deberá de proporcionar al Arrendatario con certificados originales de garantía emitidos por los representantes apropiados de los contratistas y subcontratistas del Arrendador, los cuales otorgarán garantías en relación con las obras de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la presente Cláusula.

El techo será completa e incondicionalmente garantizado por el Arrendador por un periodo de 20 (veinte) años después de la aceptación del Arrendatario que se comprueba en el Certificado de Aceptación, excepto: (i) por ocurrencias y defectos debido a la negligencia o uso inapropiado del Arrendatario, sus accionistas, socios, representantes, asesores, personal, empleados, visitantes o cualquier otra Persona bajo su responsabilidad, y (ii) en el caso de que el Arrendatario incumpla con el mantenimiento del techo según se estipula por el fabricante del mismo en el Anexo J que se adjunta al presente. Dicha garantía será efectiva sin importar que una garantía adicional pueda ser obtenida por el Arrendatario o Arrendador o contratistas o subcontratistas del Arrendador del fabricante o proveedor de dichos materiales, instalaciones y equipo.

Además de las obligaciones expresamente estipuladas en el presente Contrato, el Arrendador no tendrá obligación de completar o realizar cualquier otra mejora, alteración u otra construcción o preparación en relación con la Propiedad Arrendada.

6. USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA

Salvo por lo expresamente permitido en este Contrato, el Arrendatario conviene en utilizar y ocupar la Propiedad Arrendada solamente para procesos de fabricación, re fabricación, y “ensamblado”, almacenamiento y oficinas y operaciones de industria ligera y mediana no contaminantes, así como para cualesquier otros usos lícitos, ya sean accesorios e incidentales a los anteriores, siempre y cuando sean consistentes con los usos permitidos en parques industriales con características similares al Parque Industrial (conjuntamente, los “Usos Permitidos”); en el entendido que dichos usos no podrán (a) estar relacionados con la manufactura, procesamiento, uso, almacenamiento o liberación de Materiales Peligrosos en violación de las Leyes Ambientales; (b) estar

relacionados con la liberación de humos, gases, vapores u olores nocivos en violación de las Leyes Ambientales; (c) ocasionar la emisión de cualquier ruido más allá del perímetro del Edificio en exceso de los volúmenes permitidos bajo las Leyes Ambientales; y (d) violar cualquiera de las disposiciones previstas en las Restricciones y Limitaciones Protectoras y el Reglamento Interno. El Arrendatario no deberá utilizar u ocupar la Propiedad Arrendada para cualquier actividad u operación distinta a los Usos Permitidos, sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, el cual podrá ser rechazado o condicionado a la exclusiva discreción del Arrendador. Bajo ninguna condición podrá el Arrendatario utilizar la Propiedad Arrendada para cualquier actividad u operación que contravengan las Leyes o las Leyes Ambientales.

No obstante lo anterior, las partes acuerdan que el Arrendatario podrá utilizar Materiales Peligrosos, en los volúmenes permitidos bajo las Leyes Ambientales, solamente dentro del Cuarto Químico y Cuarto de Materiales Peligrosos a ser construidos dentro del Edificio, según se describen en los Planos Descriptivos, así como utilizarlos en las áreas de producción, y bajo el entendido que el Arrendatario será responsable en todo momento por cualquier Daño Ambiental causado por el Arrendatario o sus accionistas, socios, agentes, visitantes, cualquier otra Persona bajo su responsabilidad, sucesores, cesionarios y subarrendatarios, durante el Plazo y causado dentro de o afectando la Propiedad Arrendada o al Arrendador, de conformidad con los términos de este Contrato.

7. RENTA

A partir de la Fecha de Inicio, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador (o a cualquier otra Persona que el Arrendador notifique por escrito al Arrendatario), como contraprestación por el uso y goce de la Propiedad Arrendada, una renta mensual de USD\$0.41 (cuarenta y un centavos de Dólares) por pie cuadrado; es decir, la cantidad mensual de **USD\$184,997.74** (Ciento Ochenta y Cuatro Mil Novecientos Noventa y Siete 74/100 Dólares) (la “**Renta**”), más el IVA correspondiente (la “Renta”).

Salvo por lo expresamente dispuesto en contrario en el presente Contrato, la Renta y cualquier otra cantidad pagadera por el Arrendatario al Arrendador (o a cualquier otra Persona que el Arrendador notifique por escrito al Arrendatario) conforme al presente Contrato deberá ser pagada, por adelantado y de manera mensual, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, mediante transferencia o depósito a la cuenta bancaria que el Arrendador notifique por escrito al Arrendatario, o en el domicilio del Arrendador previsto en la Cláusula 23 de este Contrato. En caso de mora en el pago de cualquier cantidad pagadera conforme al presente Contrato, incluyendo la Renta, por parte del Arrendatario, el Arrendatario deberá de pagar los intereses moratorios sobre la cantidad vencida y no pagada, desde la fecha en que dicho pago debió realizarse y hasta el pago total del mismo, a una tasa mensual equivalente al 5% (cinco por ciento); en el entendido que, para calcular dichos intereses, la tasa aplicable se deberá dividir entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado deberá aplicarle a los saldos insoluto y vencidos, resultando en el interés moratorio por día.

La renta mensual deberá de ser fija durante los primeros 12 meses del Plazo. A partir del mes 13 después de la Fecha de Inicio, y durante el balance del Plazo del presente Contrato, la Renta deberá de ser incrementada anualmente de conformidad con una tasa fija de 2.0% (dos por ciento).

El Arrendador conviene en emitir facturas formales mexicanas que amparen la cantidad de Renta mensual efectivamente pagada y cualquier otro pago bajo el presente por las cantidades totalmente pagadas en relación con el presente Contrato, el cual deberá cumplir con los requerimientos establecidos en las Leyes. Dichas facturas deberán ser entregadas al Arrendatario antes del primer Día Habil de cada mes.

El Arrendatario en este acto renuncia, de manera expresa e irrevocable, a invocar la teoría de la imprevisión, onerosidad sobrevenida, imposibilidad sobrevenida o cualquier otra teoría de naturaleza similar prevista en el artículo 1261 del Código Civil; beneficios que son renunciados expresamente de conformidad con el artículo 7 de dicho Código Civil.

8. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

El Arrendatario será responsable del pago del IVA correspondiente. El impuesto predial de la Propiedad Arrendada deberá ser pagado por el Arrendador y reembolsado por el Arrendatario, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la entrega del comprobante de pago correspondiente por parte del Arrendador, y cualquier otro impuesto causado en relación con la Propiedad Arrendada o este Contrato deberán ser pagados por el Arrendatario, excepto por impuestos determinados sobre los ingresos del Arrendador los cuales serán única y exclusivamente pagados por el Arrendador.

Es la intención de las Partes que la Renta pagadera conforme al presente Contrato sea absolutamente neta para el Arrendador a efecto que el presente Contrato produzca un rendimiento, neto para el Arrendador, de Renta durante cada año del Plazo y, por lo tanto, las Partes expresamente convienen en que el Arrendatario (i) deberá cubrir cualquier costo y gasto en relación con el mantenimiento de la Propiedad Arrendada, excepto por lo previsto en la Cláusula 9(i) de este Contrato, y (ii) no tendrá derecho a compensar o deducir cualquier cantidad del pago de la Renta. El IVA será pagado por el Arrendatario al Arrendador sobre todos los reembolsos o pagos requeridos bajo el presente, excepto por el Depósito en Garantía.

El Arrendador declara que la energía eléctrica, líneas telefónicas, y servicios de agua y drenaje se encuentran disponibles en la Propiedad Arrendada y líneas de servicio serán instaladas al límite del Terreno en el entendido que el Edificio tendrá las instalaciones de infraestructura de servicios correspondiente hasta el límite del Terreno según los Planos y Especificaciones Técnicas. El Arrendatario será responsable de todos y cada uno de los pagos por el consumo y la contratación de cualesquier servicios públicos (incluyendo, sin limitar, servicios de energía eléctrica, gas, agua y drenaje) en la Propiedad Arrendada, así como cualesquier otros servicios contratados por el Arrendatario en la Propiedad Arrendada, incluyendo, sin limitar, cualesquier, cuotas por conexión, cuotas por capacidad y depósitos o garantías. El Arrendador no será responsable frente al Arrendatario por fallas en la conexión o el suministro de dichos servicios o por la calidad de los mismos.

9. MANTENIMIENTO

Durante el Plazo, las responsabilidades de mantenimiento, reparación y reemplazo respecto de la Propiedad Arrendada, se regirán por las siguientes disposiciones:

(i) El Arrendador, a su propio costo y gasto, llevará a cabo todas las reparaciones y los remplazos estructurales necesarios por virtud del desgaste y uso ordinario del Edificio, siempre y cuando dichas reparaciones y remplazos no sean imputables a la negligencia o mala fe del Arrendatario o de sus Afiliadas, accionistas, socios, representantes, consejeros, funcionarios, empleados, agentes o visitas, y deberá llevar a cabo cualquier reparación importante a los cimientos del Edificio y a la estructura de los suelos, paredes exteriores y techo, incluyendo aislamiento del techo que requiera el Edificio, pero excluyendo impermeabilización para evitar goteras. El Arrendador será responsable de cualquier reparación requerida para corregir cualquier instalación defectuosa por la cual el Arrendador es responsable.

(ii) El Arrendatario, a su propio costo y gasto, deberá mantener y llevar a cabo todas las reparaciones y remplazos no estructurales, incluyendo, sin limitar, el exterior del Edificio, así como mantener los techos, canales y tubos de desagüe limpios y pintados, la pintura interior y exterior del Edificio, los sistemas eléctricos, hidráulicos y de aire acondicionado del Edificio, desde la fecha de celebración este Contrato y hasta la desocupación y entrega del Edificio a la entera satisfacción del Arrendador conforme al Programa de Mantenimiento.

(iii) El Arrendatario deberá a participar en el Comité Técnico y de Mantenimiento del Parque Industrial y deberá sujetarse a las Restricciones y Limitaciones Protectoras y al Reglamento Interno . Las Partes convienen en que todos y cada uno de los gastos incurridos por el Arrendador o cualquiera de sus Afiliadas en relación con el mantenimiento de la Propiedad Arrendada serán pagados por el Arrendatario a Mantenimiento Integral Finsa, S.A. de C.V. (o cualquier otra Persona designada por el Arrendador), en los términos de las Restricciones y Limitaciones Protectoras y el Reglamento Interno

(iv) El Arrendatario acuerda cumplir con las disposiciones contenidas en el Programa de Mantenimiento y de suministrar dicho mantenimiento necesario con personal calificado por los fabricantes del equipo e instalaciones que lo requieren, con la finalidad de mantener vigentes las garantías proporcionadas por los fabricantes.

(v) Si durante el Plazo se genera y/o cobra alguna cantidad pagadera a cualquier Autoridad Gubernamental, comité de administración u organización similar de cualquier parque industrial (incluyendo el Parque Industrial en relación con la propiedad arrendada) derivado del uso, operación, o posesión de la Propiedad Arrendada y que no derive del ingreso del Arrendador, el Arrendatario, a su propio costo y gasto, será responsable del pago de la misma, siempre y cuando obtenga del Arrendador la autorización previa y por escrito correspondiente, y se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier cantidad pagadera, reclamación o sanción en relación con lo anterior.

(vi) Si en cualquier momento durante el Plazo el Arrendatario incumple con cualquiera de sus obligaciones al amparo de este Contrato, el Arrendador, una vez transcurridos 30 (treinta) días naturales siguientes a la entrega de una notificación por escrito al Arrendatario respecto de dicho incumplimiento (o sin notificación en caso de Emergencia), el Arrendador podrá, sin estar obligado a ello y sin liberar al Arrendatario de sus obligaciones, llevar a cabo los actos a los que el Arrendatario está obligado conforme al presente Contrato (exclusivamente a costo y gasto del Arrendatario), para lo cual tendrá derecho a ingresar a la Propiedad Arrendada y llevar a cabo todos los actos necesarios para el caso en particular. Este periodo para subsanar también será aplicable a cualquier obligación del Arrendatario bajo este Contrato (excluyendo el pago de la Renta). El Arrendatario deberá de reembolsar al Arrendador todas las cantidades razonablemente pagadas y documentadas por el Arrendador y todos los costos y gastos razonables y documentados incurridos por el Arrendador en relación con el cumplimiento de cualquiera de dichas obligaciones del Arrendatario dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes después de haber entregado la factura correspondiente.

(vii) Las Partes convienen en que el Arrendador tendrá derecho a llevar a cabo, a su entera discreción, riesgo y gasto, inspecciones a fin de verificar el cumplimiento del Arrendatario a las disposiciones de este Contrato. La inspección deberá llevarse a cabo en horas hábiles, previa notificación por escrito del Arrendador al Arrendatario con al menos 24 (veinticuatro) horas de anticipación.



(viii) Si en cualquier momento durante el Plazo, y a excepción de lo que se estipule en contrario en el presente Arrendamiento, el Arrendador incumple en una o más de sus obligaciones bajo el presente y, una vez que el Arrendatario haya entregado aviso de incumplimiento al Arrendador, el Arrendatario después de 30 (treinta) días naturales al aviso por escrito dirigido al Arrendador (o sin notificación en caso de emergencia) podrá, sin estar obligado a ello, realizar cualquier acción que el Arrendador es requerido realizar de conformidad con el presente Arrendamiento y podrá tomar toda acción sobre el mismo según sea necesario. El Arrendador deberá de reembolsar al Arrendatario todas las cantidades razonablemente pagadas y documentadas por el Arrendatario en relación con el cumplimiento de dicha obligación del Arrendador dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes después de haber entregado la factura correspondiente.

10. DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES

El Arrendatario se obliga a cumplir con todas las obligaciones al amparo de las Leyes Ambientales y las Normas Oficiales Mexicanas respecto de la descarga de aguas residuales. Así mismo, el Arrendatario se obliga a preparar y entregar al Arrendador y a cualquier Autoridad Gubernamental, según sea razonablemente requerido por el Arrendador o por cualquier Autoridad Gubernamental, reportes sobre el contenido de las aguas residuales descargadas por el Arrendatario.

El Arrendador podrá tomar muestras de las descargas generadas por el Arrendatario para ser analizadas por el Arrendador. El Arrendador deberá entregar una copia al Arrendatario de cualquier reporte generado con base a dicho análisis.

El Arrendador podrá llevar a cabo estudios o verificaciones de las descargas de aguas residuales del Arrendatario, con previa notificación por escrito al Arrendatario, a efecto de cerciorarse que la descarga de aguas residuales no exceda los parámetros máximos permitidos por las Leyes y las Leyes Ambientales, incluyendo la Ley Federal de Derechos y las Normas Oficiales Mexicanas, respecto de cualquier elemento, producto o materia prima empleada o derivada del proceso de producción del Arrendatario, sus empleados, visitas, agentes, sucesores o cualquier Persona bajo su responsabilidad, el Arrendatario deberá reembolsar al Arrendador todos los costos y gastos incurridos conforme a este párrafo, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la entrega del recibo y resultados correspondientes, y el Arrendatario inmediatamente deberá implementar, a su costo y gasto, todas las Acciones de Remediación a fin de reducir los parámetros a niveles aceptables conforme a las Leyes y las Leyes Ambientales.

Lo anterior no libera al Arrendatario de sus responsabilidades y obligaciones con cualquier Autoridad Gubernamental respecto de las descargas de sus aguas residuales y, por lo tanto, el Arrendatario será la única parte responsable del cumplimiento de dichas responsabilidades y obligaciones y se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier responsabilidad en relación con las obligaciones del Arrendatario previstas en esta Clausula.

11. MODIFICACIONES

El Arrendatario podrá, a su propio costo y gasto, llevar a cabo modificaciones o alteraciones menores a la Propiedad Arrendada, con previo aviso por escrito al Arrendador describiendo dichas modificaciones o alteraciones, siempre y cuando dichas alteraciones o modificaciones no alteren o deterioren la estructura de la Propiedad Arrendada. El Arrendatario podrá modificar la estructura, la apariencia externa o los servicios públicos base instalados en la Propiedad Arrendada, así como los

servicios públicos básicos de la Propiedad Arrendada; en el entendido que, para dichos efectos, el Arrendatario forzosamente deberá obtener una autorización expresa y por escrito del Arrendador.

Salvo por lo expresamente dispuesto en este Contrato, el Arrendatario no podrá hacer modificación o alteración adicional alguna a la Propiedad Arrendada, sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, el cual no podrá ser irrazonablemente negado.

Cualquier modificación o alteración a la Propiedad Arrendada por parte del Arrendatario deberá llevarse a cabo de manera profesional, utilizando únicamente materiales de primera clase, consistente con edificios industriales de primera clase, y deberá cumplir con todas las reglas y requerimientos del Arrendador y todas las Leyes aplicables.

Sujeto al segundo párrafo de la Cláusula 16, todas las instalaciones o equipos de cualquier naturaleza instalados en la Propiedad Arrendada por el Arrendatario durante el Plazo de este Contrato, que estén incorporados permanentemente, pasarán a ser propiedad del Arrendador y no deberán ser removidos por el Arrendatario a la Fecha de Terminación, a menos que el Arrendador lo requiera de otra manera por escrito; en el entendido, sin embargo, que el Arrendatario deberá sellar, cortar y cubrir adecuadamente todos los cables, tuberías o ductos en relación con cualquier mejora que el Arrendador instruya al Arrendatario remover. En caso que existan cables, tuberías o ductos incorporados a las paredes o techos de la Propiedad Arrendada, el Arrendatario deberá proporcionar al Arrendador los planos que detallen la ubicación de los mismos.

El Arrendatario en este acto renuncia, de manera expresa e irrevocable, cualquier derecho relacionado con solicitar al Arrendador el pago de cualquier mejora que realice el Arrendatario previsto en el artículo 1735 del Código Civil; beneficios que expresamente renuncia de conformidad con el artículo 7 de dicho Código Civil.

12. EXPROPIACIÓN

En caso que la Propiedad Arrendada o cualquier parte de la misma sea objeto de algún procedimiento de expropiación o dominio eminente o de cualquier acto de una Autoridad Gubernamental (una “Expropiación”), ya sea que la Propiedad Arrendada se encuentre total o parcialmente inarrendable, el Arrendador deberá solicitar y, en su caso, negociar, acordar y apelar la sentencia o resolución que determine una indemnización por Expropiación, para lo cual deberá adoptar cualquier medida que considere conveniente en relación con la misma.

En caso que la Propiedad Arrendada sea vea afectada en su totalidad o sustancialmente en su totalidad a causa de una Expropiación, este Contrato y el Plazo inmediatamente terminarán a partir de la fecha de desposesión de la Propiedad Arrendada por parte del Arrendatario en virtud de dicha Expropiación.

En caso que el 50% (cincuenta por ciento) o menos de la superficie arrendable del Edificio sea afectada a causa de una Expropiación y el Arrendatario puede utilizar el Edificio para los mismos fines que previo a dicha Expropiación, sin daño material a sus operaciones de negocio (según sea determinado por un perito neutral razonablemente designado por las Partes), este Contrato continuará en pleno vigor y efecto y el Plazo terminará únicamente respecto de la parte del Edificio afectada a causa de dicha Expropiación, a partir de la fecha de desposesión de la Propiedad Arrendada por parte del Arrendatario por virtud de dicha Expropiación. En caso que más del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie arrendable del Edificio sea afectada a causa de una Expropiación o que el Arrendatario

no puede utilizar el Edificio para los mismos fines que previo a dicha Expropiación, sin daño material a sus operaciones de negocio (según sea determinado por un perito neutral, razonablemente designado por las Partes), este Contrato y el Plazo inmediatamente terminarán a partir de la fecha de desposesión de la Propiedad Arrendada por parte del Arrendatario por virtud de dicha Expropiación.

En caso que este Contrato no termine conforme a esta Cláusula 12, el Arrendador deberá, una vez recibida la indemnización por Expropiación, hacer todas las reparaciones o alteraciones necesarias al Edificio para restaurar el Edificio y la Propiedad Arrendada a una condición similar a su condición previo a dicha Expropiación, según sea razonable y tan pronto como sea posible (pero sin exceder de 7 (siete) meses siguientes a recibir cualquier indemnización por Expropiación, salvo por retrasos del Arrendatario (o sus empleados, visitas, agentes, sucesores, subarrendatarios o cualquier Persona bajo su responsabilidad) o Casos de Fuerza Mayor), pero el Arrendador no estará obligado a gastar en dichas reparaciones o alteraciones una cantidad mayor al Monto Recibido por el Arrendador, como indemnización por la parte del Edificio. El Arrendatario, a su propio costo y gasto, deberá restaurar todas las instalaciones, equipos, mobiliario y acabados de su propiedad que no sean afectados a causa de la Expropiación. En caso de una Expropiación parcial, de conformidad con lo previsto en esta Cláusula, todas las disposiciones de este Contrato continuarán en pleno vigor y efecto.

Cualquier pago o cantidad de dinero recibida de cualquier Autoridad Gubernamental en relación con una Expropiación pertenecerá al Arrendador; en el entendido, sin embargo, que el Arrendatario conservará sus derechos, en su caso, para reclamar en contra de cualquier Autoridad Gubernamental por los gastos de reubicación del Arrendatario, siempre que la indemnización en favor del Arrendador no se vea afectada, y cualquier cantidad de dinero recibida por el Arrendador por dichos gastos de reubicación pertenecerá al Arrendatario.

En caso que cualquier Expropiación no resulte en la terminación de este Contrato respecto de la totalidad de la Propiedad Arrendada, la Renta deberá ser ajustada en proporción a la parte del Edificio afectado a causa de una Expropiación.

13. SINIESTROS

El Arrendador y Arrendatario será cada uno responsable por cualquier daño causado a la Propiedad Arrendada por su propia culpa o negligencia, o es causado por sus contratistas, subcontratistas, empleados, visitas, agentes, sucesores, subarrendatarios o cualquier Persona bajo su responsabilidad, y el cual no sea asegurable por una póliza de seguro de "Cobertura Amplia" general sobre propiedad, en términos de este Contrato o del Código Civil. En caso que la Propiedad Arrendada se vea dañada o destruida a causa de algún incendio, terremoto, Caso de Fuerza Mayor, caso fortuito o cualquier otro siniestro, el Arrendatario inmediatamente deberá notificar al Arrendador sobre cualquier dicho siniestro, incluyendo una descripción detallada de los hechos, proporcionando toda la información necesaria y suficiente y cooperando en los actos requeridos por las Autoridades Gubernamentales y/o las compañías de seguros.

En caso que el Arrendatario no pueda utilizar la Propiedad Arrendada, ya sea de manera total o parcial, a causa de algún Caso de Fuerza Mayor o caso fortuito, y lo anterior pueda razonablemente corregirse dentro de los 7 (siete) meses siguientes a la fecha de dicho Caso de Fuerza Mayor o caso fortuito y una vez recibida la indemnización del seguro por parte del Arrendador, este Contrato deberá continuar en pleno vigor y efecto y la Renta deberá ser reducida mensualmente en proporción a la parte inutilizable de la Propiedad Arrendada, siempre y cuando el Arrendador reciba el pago de la renta a través del seguro de rentas contratado conforme a la Cláusula 14(i)(c) del presente. El Arrendador se

compromete a auxiliar al Arrendatario con instalaciones temporales, según se encuentren disponibles, si se solicitan. En la medida que se hagan reparaciones a la Propiedad Arrendada, mismas que incrementen la parte utilizable de la misma, la Renta deberá ser incrementada en conformidad. La obligación del Arrendador de aplicar la indemnización del seguro a la reconstrucción de la Propiedad Arrendada estará sujeta a la condición consistente en que (i) el Arrendatario suscriba un convenio confirmado la validez de este Contrato y (ii) en la medida que se requiera, el Arrendador debió de haber recibido el consentimiento del Prestamista para utilizar la indemnización del seguro para dicha restauración.

En caso que el 50% (cincuenta por ciento) o más del Edificio de la Propiedad Arrendada sea dañada o destruida a causa de algún Caso de Fuerza Mayor o caso fortuito, según sea determinado por un perito designado por las Partes, o si razonablemente puede determinarse por un perito designado por las Partes que dichos daños y/o destrucción no pueden ser corregidos y/o reconstruidos dentro de los 7 (siete) meses siguientes a la fecha de del siniestro, cualquiera de las Partes podrá solicitar por escrito a la otra parte la terminación del presente Contrato o el Arrendatario podrá solicitar por escrito al Arrendador la reconstrucción del Edificio.

En caso que el Arrendatario decida dar por terminado el presente Contrato, en términos de lo previsto en esta Cláusula, este Contrato terminará y el Arrendatario quedará liberado de cualquier obligación de pago de Renta subsecuente en términos de este Contrato y el Arrendador deberá regresar al Arrendatario el Depósito de Garantía, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que el Arrendador reciba del Arrendatario la solicitud junto con cualquier renta pre pagada.

En caso que el Arrendatario decida continuar con este Contrato, la Renta deberá ser reducida mensualmente en proporción a la parte inutilizable de la Propiedad Arrendada, en términos de lo anteriormente dispuesto, durante el periodo de reconstrucción, en el entendido que, en el entendido que la Renta es cubierta por la póliza de seguro descrita en la Cláusula 14(i)(c) de este Contrato. El Arrendador se compromete a auxiliar al Arrendatario con instalaciones temporales si son solicitadas. Según se realicen reparaciones a la Propiedad Arrendada, que incrementen la cantidad de área utilizable, la Renta será incrementada de conformidad.

Las Partes en este acto convienen en lo siguiente:

(i) El valor de reposición de cualquier daño o destrucción deberá ser determinado de buena fe por un perito designado por ambas Partes y en coordinación con la compañía de seguros que emita las pólizas de seguro descritas en la Cláusula 14 de este Contrato.

(ii) Cualquier cantidad pagadera al Arrendador por daños causados a la Propiedad Arrendada deberá ser reducida del importe de cualquier indemnización del seguro pagada al Arrendador.

El Arrendatario deberá de pagar por la cantidad del deducible cobrado por la compañía de seguros si el caso o siniestro es atribuible directa o indirectamente al Arrendatario, sus empleados, visitantes, agentes, sucesores, subarrendatarios, subcontratistas, Afiliados, o cualquier otra Persona bajo su responsabilidad, si el caso o siniestro es atribuible a terceros distintos al Arrendador, y si el caso o siniestro es causado por Casos de Fuerza Mayor o caso fortuito. Adicionalmente, el Arrendatario deberá de pagar por la cantidad de cualquier co-seguro cobrado por la compañía de seguros solamente en el caso en que un co-seguro sea pagable de conformidad con las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

El Arrendatario en este acto conviene en utilizar la Propiedad Arrendada conforme a las Leyes, las Leyes Ambientales y los Usos Permitidos aplicables y se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Arrendador a sus accionistas, socios, representantes, consejeros, funcionarios y empleados de cualesquier Daños y Pérdidas derivados de, o en relación con, cualquier violación de las mismas por el Arrendatario, a partir de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica.

14. SEGUROS

Las Partes en este acto convienen en lo siguiente:

(i) A partir de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica, el Arrendador deberá obtener y mantener en pleno vigor, a costo del Arrendatario, pólizas de seguros que cubran la Propiedad Arrendada del tipo y por las cantidades que se señalan a continuación; en el entendido que, en cualquier caso, el Arrendatario será el único responsable del pago de cualquier prima, deducible y coaseguro a la compañía de seguros, mismo que deberá ser inmediatamente pagado por el Arrendatario, como una condición para el cumplimiento de las obligaciones del Arrendador conforme a los términos de este Contrato; en el entendido, sin embargo, que en caso que el daño o la pérdida de la Propiedad Arrendada sea menor que el deducible correspondiente, el Arrendatario deberá pagar directamente al Arrendador la cantidad correspondiente, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a que el Arrendatario reciba del Arrendador la notificación de la evaluación correspondiente:

(a) Seguro que cubra cualquier pérdida o daño de la Propiedad Arrendada por incendios, relámpagos, explosiones, inundaciones, huracanes y granizo, aviones, vehículos y humo, terremoto o erupciones volcánicas, huelgas, manifestaciones y vandalismo, incluyendo las cimentaciones, la remoción de escombros y cualesquier otros siniestros que actualmente o más adelante cubiertos dentro de la póliza denominada en México como "Cobertura Amplia", el cual para efectos de este Contrato será considerado como el costo de reposición o el actual "valor total asegurable" del Edificio, equivalente a USD\$18'668,245.00 (Dieciocho Millones Seiscientos Sesenta y Ocho Mil Doscientos Cuarenta y Cinco 00/100 Dólares, moneda en curso legal de los Estados Unidos de América), y dicha cantidad deberá ajustarse anualmente de tal forma que en todo momento represente la totalidad del costo de reposición o "valor total asegurable" del Edificio y evite que el Arrendador y Arrendatario se conviertan en coasegurados, bajo los términos de las pólizas correspondientes.

(b) Seguro General de Responsabilidad Civil que cubra reclamaciones por lesiones o muerte y/o daños a propiedad en contra de ambas Partes por una cantidad máxima por evento de cinco millones 00/100 Dólares (USD\$1,500,000.00) o su equivalente en Pesos.

(c) Seguro por interrupción de rentas por un periodo de 12 (doce) meses.

(d) El Arrendador será responsable de obtener la cantidad apropiada de cobertura para el Edificio y el Arrendatario será responsable de obtener la cantidad apropiada de cobertura para su equipo, inventario y otros activos según se especifican más adelante.

Adicionalmente, el Arrendatario podrá elegir obtener directamente bajo su propio costo y gasto, las pólizas de seguro que cubran la Propiedad Arrendada del tipo y en las cantidades que se refieren en el presente, siempre y cuando el Arrendatario notifique por escrito dicha decisión al Arrendador con por lo menos 21 (veintiún) días de anticipación a la Primer Fecha de Ocupación

Benefícua junto con pólizas pro-forma para la aprobación del Arrendador. En este caso, el Arrendatario entregará al Arrendador un duplicado del certificado de dichas pólizas de seguro y cada renovación anual correspondiente, incluyendo una copia del recibo de pago correspondiente con por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la Primer Fecha de Ocupación Benéfica y cualquier renovación anual de dicha póliza, de lo contrario, el Arrendador tendrá el derecho de obtener, a costo y gasto del Arrendatario, todas aquellas pólizas de seguro requeridas bajo la presente Cláusula.

(ii) Cualquier póliza de seguro prevista en esta Cláusula deberá obtenerse y acreditarse conforme a pólizas de seguro vigentes, emitidas por compañías de seguros autorizadas para operar en México y razonablemente aceptables para el Arrendador. El Arrendatario deberá de recibir copia de todas las facturas por concepto de primas.

(iii) Todas las pólizas de seguro previstas en esta Cláusula deberán designar al Arrendador como asegurado adicional o beneficiario preferente en primer lugar, y al prestamista previamente designado por el Arrendador, como asegurado adicional o beneficiario preferente en segundo lugar, limitado en cada caso, según su interés y en la medida del interés asegurable de dicha Parte.

(iv) Cada póliza de seguro deberá incluir un acuerdo de la compañía de seguros previendo que dicha póliza no será cancelada sin previo aviso al Arrendador y al Arrendatario con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación y que cualquier pérdida pagadera al Arrendador será totalmente pagada.

(v) En caso de siniestro en la Propiedad Arrendada, que resulte en daños o destrucción al Edificio, el Arrendatario inmediatamente deberá notificar por escrito al Arrendador e inmediatamente iniciar con el procedimiento de ajuste de daños.

(vi) Sujeto a la Cláusula 13, las cantidades pagadera por los seguros, como resultado de dichos daños o destrucción, deberán ser pagadas conforme a lo dispuesto en el presente Contrato a fin de restaurar, remplazar, reconstruir o reparar la Propiedad Arrendada, en la medida de lo posible, a su valor, condición y característica original, inmediatamente antes de dichos daños o destrucción. Cualquier indemnización del seguro que reciba el Arrendatario con respecto a la Propiedad Arrendada, deberá ser entregada al Arrendador dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a recepción de dicha indemnización.

(vii) El Arrendador y Arrendatario renuncia cada uno de y en contra el otro, toda reclamación de recuperación en contra del otro por cualquier pérdida o daño a la propiedad de dicha parte que derive de incendio u otro siniestro amparado por una póliza de seguro de "Amplia Cobertura" general sobre propiedad, inclusive si dicha pérdida o daño deribe de la falta o negligencia de la otra parte o sus agentes. Esta renuncia y liberación es efectiva sin importar que la parte que libera mantenga actualmente los seguros descritos en la presente. Cada parte causará que su compañía de seguros que emite su cobertura de propiedad, renunciar cualquier derecho de subrogación, y causará que la compañía de seguros incluya un endoso reconociendo esta renuncia, si es necesario. El Arrendatario asume todo riesgo de daño a la propiedad de (i) Arrendatario, o los agentes del Arrendatario dentro o alrededor de la Propiedad Arrendada, y (ii) cualquier otra persona cuya propiedad sea utilizada, arrendada o almacenada por el Arrendatario en o alrededor de la Propiedad Arrendada, incluyendo en cada caso cualquier pérdida o daño causado por goteras, incendio, tormenta de viento, explosión, robo, acciones de cualquier otro arrendatario, o cualquier otra causa.

Esta renuncia también aplica a cada uno de los directores, funcionarios, empleados, accionistas,

miembros y agentes de las Partes. Esta renuncia no aplica a reclamaciones causadas por el dolo o negligencia de la parte no dañada.

(viii) El Arrendador y el Arrendatario acuerdan que cualquier póliza de seguro que cubra pérdidas o daños a la propiedad e interrupción de negocio o perdida de rentas conforme a este Contrato, deberá endosarse, según lo permitan las Leyes, a fin de disponer que cualquier liberación de responsabilidad de, o renuncia a reclamaciones por, indemnización de la otra parte, suscrito por el asegurado conforme a cualquier dicha póliza, previo a cualquier pérdida o daño, no afectará la validez de dicha póliza o el derecho del asegurado de ser indemnizado conforme a cualquier dicha póliza. Dicha póliza de seguros deberá prever que la compañía de seguros renuncie a cualquier derecho de subrogación que pudiere tener en contra de la otra parte. Sin limitar cualquier liberación o renuncia de responsabilidad o recuperación contenida en cualquier otra Cláusula de este Contrato, pero en confirmación y respaldo de ello, cada una de las Partes renuncia a toda reclamación de indemnización de la otra parte por cualquier pérdida o daño a cualquiera de sus propiedades o daños como resultado de la interrupción de su negocio, pérdida de renta o responsabilidad del tipo a que se refiere esta Cláusula, cubierta conforme a pólizas de seguro válidas y cobrables, pero sólo en la medida de cualquier indemnización cobrable por el asegurado al amparo de dichas pólizas de seguro.

El Arrendatario deberá de mantener durante el Plazo, bajo su propia cuenta, ya sea directamente o a través del Arrendador, seguro de cobertura general que ampare al equipo, inventario y otros activos del Arrendatario como personales, inventario, mejoras, en contra de pérdida o daño por fuego, rayos, explosión, inundación, huracanes y granizo, aviones, vehículos y humo, temblores y/o erupciones volcánicas, huelgas, revueltas, vandalismo y cualquier otro riesgo según se encuentre cubierto en una cantidad igual al valor total de reemplazo de las propiedades del Arrendatario, así como la exposición del ingreso del negocio.

15. PLAZO

La vigencia del presente Contrato será por el Plazo, mismo que será obligatorio para la Partes. No obstante a lo anterior, y para efectos de Validez del presente Contrato, el Arrendatario tendrá el derecho exclusivo de poseer la Propiedad Arrendada a partir de la Primer, Segunda y Tercer Fecha de Ocupación Benéfica respectivamente.

Adicionalmente, siempre y cuando el Arrendatario se encuentre en total cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato, el Plazo podrá ser prorrogado por hasta 2 (dos) períodos adicionales consecutivos de 5 (cinco) años cada uno (el "Periodo de Prórroga"), a través de una notificación por escrito del Arrendatario al Arrendador solicitando el Periodo de Prórroga y sujeto a la aprobación por escrito del Arrendador. Dicho aviso deberá de ser entregado al Arrendador con por lo menos 180 (Ciento Ochenta) días naturales de anticipación a la Fecha de Terminación.

Cada Periodo de Prórroga deberá comenzar en la Fecha de Terminación previamente programada y deberá terminar 5 (cinco) años después, salvo que sea prorrogado según conforme a lo previsto en el párrafo inmediato anterior.

16. DEVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD ARRENDADA

El Arrendatario deberá, en la Fecha de Terminación (o en la fecha de cualquier terminación anticipada), devolver y entregar al Arrendador la posesión y el uso de la Propiedad Arrendada, sin demora alguna, y en las mismas condiciones de orden y mantenimiento en que el Arrendatario la

recibió, salvo por el uso y desgaste ordinario y los siniestros debidamente notificados y atendidos conforme a lo establecido en el presente Contrato. Para dichos efectos, las Partes se reunirán en el Edificio dentro de los ciento ochenta (180) días naturales previos a la Fecha de Terminación, o en la fecha que señale el Arrendador en caso de terminación anticipada, a fin de verificar la condición de la Propiedad Arrendada. Todos los letreros, inscripciones, celosías e instalaciones de naturaleza similar instalados por el Arrendatario deberán ser removidos antes de la Fecha de Terminación, en términos de los previsto en el presente Contrato. En la Fecha de Terminación, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador (i) la evidencia que acredite que todos los servicios de la Propiedad Arrendada han sido debidamente pagados en su totalidad y (ii) los certificados emitidos por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con respecto al cese de actividades, conclusión de operaciones, el cierre de instalaciones y la suspensión en la generación de residuos peligrosos.

Cualquier mobiliario, instalación, maquinaria y equipo instalado por el Arrendatario continuará siendo propiedad del Arrendatario, salvo que las Partes acuerden por escrito lo contrario, y deberá ser retirado por el Arrendatario previo a la Fecha de Terminación, debiendo el Arrendatario, a su propio costo y gasto, reparar los daños causados por la instalación o remoción de dichas instalaciones.

En caso que el Arrendatario no desocupe y entregue al Arrendador la Propiedad Arrendada conforme a lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea en la Fecha de Terminación o en la fecha de cualquier terminación anticipada, el Arrendatario deberá pagar una cantidad anual equivalente al 150% (ciento cincuenta por ciento) de la Renta mensual vigente, hasta que el Arrendatario desocupe y entregue al Arrendador la Propiedad Arrendada conforme a lo dispuesto en esta Cláusula.

La aceptación de dicho pago por parte del Arrendador no implicará en forma alguna la renuncia del Arrendador a su derecho de recuperar la Propiedad Arrendada.

El Arrendatario en este acto renuncia, de manera expresa e irrevocable, a la operación de la tácita reconducción, derecho preferencial y derecho de tanto, en relación con la Propiedad Arrendada y prevista en los artículos 1762 y 1763 del Código Civil; beneficios que expresamente renuncia de conformidad con el artículo 7 del Código Civil.

17. ACCESO DEL ARRENDADOR A LA PROPIEDAD ARRENDADA

El Arrendatario deberá permitir al Arrendador y a sus representantes el acceso a la Propiedad Arrendada, durante días y horas hábiles siempre, con la finalidad de inspeccionar y realizar obras y reparaciones que sean necesarias, siempre y cuando el Arrendador entregue al Arrendatario un aviso por escrito con por lo menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación. El Arrendador tendrá el derecho de tener acceso a la Propiedad Arrendada en cualquier momento razonable durante las horas hábiles normales y en cualquier momento dentro de los tres (3) meses antes de la terminación del plazo del presente Contrato, con la finalidad de enseñar la Propiedad Arrendada a posibles arrendatarios futuros, siempre y cuando las compañías que visitan la Propiedad Arrendada no sean competencia del Arrendatario.

El Arrendador conviene en que dicho accesos se lleven a cabo de manera razonable y sin obstruir en forma alguna las operaciones de negocio del Arrendatario. Excepto por emergencias, el Arrendador, sus empleados y agentes no tendrán acceso a cualquier área de la Propiedad Arrendada que pueda dar lugar a la divulgación de secretos comerciales o propiedad industrial del Arrendatario y el Arrendatario podrá designar a un representante para acompañar al Arrendador dentro de la Propiedad

Arrendada. El acceso del Arrendador conforme a lo dispuesto en esta Cláusula no constituirá el desalojo, ya sea total o parcial, del Arrendatario y, por lo tanto, y la Renta no será disminuida mientras se realice cualquier alteración, reparación, mejora o adiciones ya sea por motivo de pérdida, interrupción de las operaciones de negocio del Arrendatario o por cualquier otro motivo.

18. CONSTANCIA DE ARRENDAMIENTO

El Arrendatario deberá, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que el Arrendador instruya por escrito al Arrendatario, suscribir, reconocer y entregar al Arrendador un documento certificando (i) que una copia fiel y exacta de este Contrato se adjunta a dicho documento; (ii) que el presente Contrato se encuentra en pleno vigor y efecto y sin modificación alguna (o, en su caso, especificando la naturaleza de dicha modificación y adjuntando una copia de la misma); (iii) la fecha hasta la cual la Renta ha sido pagada; (iv) A conocimiento del Arrendatario, de la ausencia de incumplimientos sin subsanar por parte del Arrendador, o en su caso, especificando dichos incumplimientos; v) otros asuntos razonablemente requeridos por el Arrendador o los prestamistas del Arrendador o compradores potenciales de la propiedad.

19. PERMISOS, LICENCIAS Y EQUILIBRIO ECOLÓGICO

El Arrendatario se obliga a utilizar la Propiedad Arrendada de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato y a las Leyes y Leyes Ambientales aplicables.

Mediante notificación por escrito al Arrendatario con al menos 10 (diez) Días Hábiles, el Arrendador podrá llevar a cabo inspecciones, estudios y/o verificaciones periódicas en la Propiedad Arrendada, a fin de verificar que no exista Emisión de Materiales Peligrosos en o sobre la Propiedad Arrendada y el Edificio, y que la Propiedad Arrendada y el Edificio se encuentren en cumplimiento con las Leyes Ambientales aplicables. Los costos relacionados con dichas inspecciones, estudios o verificaciones, deberán ser pagados por el Arrendador; en el entendido, sin embargo, que si por virtud de dichas inspecciones, estudios o verificaciones el Arrendador descubre una Condición Contaminante en la Propiedad Arrendada o el Edificio, causada por el Arrendatario, sus empleados, visitas, agentes, sucesores, subarrendatarios, contratistas, subcontratistas, Afiliadas o cualquier Persona bajo su responsabilidad, el Arrendatario deberá reembolsar al Arrendador todos los costos y gastos razonables necesarios incurridos conforme a esta Cláusula, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la entrega del recibo y resultados correspondientes. Adicionalmente, si por virtud de dicha inspección, el Arrendador descubre una Condición Contaminante, causada durante la ocupación del Arrendatario de la Propiedad Arrendada, el Arrendatario deberá implementar de inmediato, a su propio costo y gasto, toda Acción de Remediación a fin de eliminar cualquier Condición Contaminante, causada por el Arrendatario o sus empleados, visitas, agentes, sucesores, subarrendatarios, contratistas, subcontratistas, Afiliadas o cualquier Persona bajo su responsabilidad, y el Arrendatario acuerda en someterse a programas de autorregulación y de auditoría ambiental o de naturaleza similar ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente o ante cualquier autoridad que sustituya a la anterior, como el programa de "Industria Limpia" u otro de naturaleza similar, a fin de cumplir con las Leyes Ambientales y, de ser el caso, con las Acciones de Remediación que fueren necesarias para restablecer las condiciones de la Propiedad Arrendada, incluyendo el pago de multas y otras sanciones administrativas, la implementación de medidas de seguridad, la corrección de irregularidades u otras faltas u omisiones en las que el Arrendatario haya incurrido de acuerdo con las Leyes Ambientales.

El Arrendatario será exclusivamente responsable de obtener los permisos y licencias en relación con los Usos Permitidos y la ocupación y uso de la Propiedad Arrendada.

Si el Arrendatario o el Arrendador como resultado de las investigaciones ambientales realizadas de conformidad con la Cláusula 2 descubre una Condición Contaminante (la cual, para efectos de este enunciado se interpretará como referido al periodo previo a la fecha en la que el Arrendatario obtiene posesión de cualquier porción de la Propiedad Arrendada), el Arrendador deberá de implementar inmediatamente bajo su propio costo y gasto, todas las Acciones de Remediación con la finalidad de eliminar cualquier Condición de Contaminación y causar que las condiciones de la Propiedad Arrendada cumplan con las Leyes Ambientales antes de la construcción del Edificio, y el Arrendador acuerda someterse a programas de autorregulación y auditoría ambiental o de naturaleza similar ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente o cualquier autoridad que la sustituya, como el programa de "Industria Limpia" o cualquier otro programa similar, incluyendo el pago de multas y otras sanciones gubernamentales, la implementación de medidas de seguridad, la corrección de irregularidades u otras faltas u omisiones que sucedan antes de la firma del presente Contrato.

20. RESPONSABILIDAD LABORAL

El Arrendatario se obliga a asumir responsabilidad plena por todos sus trabajadores y empleados y conviene en cumplir oportunamente con todas y cada una de sus obligaciones y responsabilidades como empleador respecto de dichos trabajadores o empleados conforme a la Ley Federal del Trabajo, la Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y cualquier otra disposición aplicable conforme a las Leyes. El Arrendatario se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Arrendador y a sus accionistas, socios, representantes, consejeros, funcionarios y empleados de cualesquier Daños y Pérdidas derivados de dichas responsabilidades laborales que se presenten por cualquiera de sus trabajadores o empleados o sus contratistas, subcontratistas y proveedores, así como de cualquier acción a nombre del Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores o cualquier otra Autoridad Gubernamental.

Así mismo, cualquier responsabilidad laboral derivada de las obligaciones del Arrendador respecto del mantenimiento de la Propiedad Arrendada será responsabilidad exclusiva del Arrendador.

21. DEPÓSITO EN GARANTÍA Y GARANTÍA

Simultáneamente con la firma del presente Contrato, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador (i) la Garantía debidamente suscrita protocolizada por virtud de la cual el Garante se obligue a garantizar todas y cada una de las obligaciones del Arrendatario conforme a este Contrato, y (ii) un certificado de cierre debidamente protocolizado y apostillado en el formato que se adjunta el presente como Anexo H. Así mismo, simultáneamente con la celebración de este Contrato, el Arrendatario deberá depositar al Arrendador el cincuenta por ciento (50%) del Depósito en Garantía con el Arrendador. El balance del Depósito en Garantía deberá de ser entregado por el Arrendatario al Arrendador en la Fecha de Terminación Sustancial. Si el Arrendatario fracasa en cumplir totalmente con cualquiera de sus obligaciones de conformidad con el presente, el Arrendador podrá aplicar el Depósito en Garantía para el pago de dicha obligación o como reembolso al Arrendador por cualquier cantidad pagada por el Arrendador en virtud del incumplimiento del Arrendatario.

Si el Arrendador aplica parte del Depósito en Garantía, el Arrendatario deberá, inmediatamente después de haber recibido un aviso con una descripción detallada de dicha aplicación junto con las facturas correspondientes o documentos que lo comprueben por parte del Arrendador, depositar al Arrendador la cantidad aplicada con la finalidad de que el Arrendador tenga a su disposición un

Depósito en Garantía completo en cualquier momento durante el Plazo (incluyendo cualquier Periodo de Prórroga). Asimismo, en el caso de incrementos en la Renta de conformidad con los términos del presente, el Arrendatario inmediatamente deberá de entregar al Arrendador cualquier cantidad necesaria para el Depósito en Garantía para que sea equivalente en todo momento durante el Plazo a 2 (dos) meses de Renta, siempre y cuando el Arrendatario cumpla con todos los términos, obligaciones y condiciones del presente, el Depósito en Garantía (o cualquier cantidad pendiente en favor del Arrendatario) será regresada al Arrendatario dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha de entrega de la posesión al Arrendador de toda la Propiedad Arrendada de conformidad con los términos del presente. Las Partes acuerdan que el Depósito en Garantía no acumulará cualquier interés o generará rendimiento en favor del Arrendatario.

Adicionalmente, anualmente durante el Plazo o a solicitud razonable por escrito del Arrendador, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador una copia de los estados financieros (elaborados y firmados por una firma de auditores o contadores reconocida internacionalmente) del Arrendatario y del Garante, correspondientes al año inmediato anterior; en el entendido que, si el Arrendador, con base en dichos estados financieros, de manera razonable y justificada, considera que ha habido un cambio material adverso en las condiciones financieras del Arrendatario y/o Garante, y que es necesario incrementar las garantías otorgadas por el Arrendatario a fin de garantizar todas las obligaciones del Arrendatario al amparo de este Contrato, el Arrendatario deberá de incrementar el Depósito en Garantía o entregar una carta de crédito al Arrendador en una cantidad razonablemente satisfactoria para el Arrendador dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la notificación por escrito entregada por el Arrendador para dichos efectos. La cantidad de cualquier incremento en el Depósito en Garantía o la cantidad de cualquier carta de crédito de conformidad con el enunciado anterior no deberá en cualquier medida exceder de 12 meses de Renta base.

El Arrendador se compromete a mantener los estados financieros del Garante en estricta confidencialidad y no causará o permitirá que los estados financieros sean divulgados, publicados o de otra manera sean puestos a disposición a excepción de los empleados, prestamistas, comités de inversión, agentes o representantes del Arrendador dentro de su organización sobre una base de "tener que saber", y entonces solamente en la condición de que toda persona a la cual dichos estados financieros son puestos a su disposición, sea informado de la naturaleza confidencial y las restricciones impuestas bajo el presente en relación con la divulgación y uso de los mismos y hayan firmado un convenio de confidencialidad.

22. ACUERDO TOTAL Y MODIFICACIONES

Las Partes acuerdan que el presente Contrato y todos los anexos incorporados al mismo constituyen la totalidad de las obligaciones y acuerdos entre las Partes en relación con el arrendamiento de la Propiedad Arrendada. Los términos y condiciones estipulados en el presente solamente podrán ser modificados mediante un documento por escrito firmado entre las Partes.

23. AVISOS

Todos los avisos, notificaciones, instrucciones, solicitudes y cualesquier otras comunicaciones conforme este Contrato deberán ser por escrito y enviadas al domicilio señalado a continuación o a cualquier otro domicilio designado por cualquiera de las Partes mediante aviso a la otra parte. Tales avisos, notificaciones, instrucciones, solicitudes y cualesquier otras comunicaciones serán eficaces si son entregadas personalmente, y si son enviadas correo electrónico, cuando hayan sido recibidas o cuando se reciba el acuse de recibo correspondiente.

Si al Arrendatario:
Tridonex, S. de R.L. de C.V.
Ave. Horizonte No. 8
Parque Industrial Finsa Oriente 1
H. Matamoros, Tamaulipas, C.P. 87494 MX
Atención: Isaac López

Con copia para efectos informativos, no procedimentales:
Tridonex, S. de R.L. de C.V.
Ave. Horizonte No. 8
Parque Industrial Finsa Oriente 1
H. Matamoros, Tamaulipas, C.P. 87494 MX
Atención: Danny Teixeira

Si al Arrendador:

Avenida Ricardo Margain
No. 444, Torre Sur, Piso 9, Colonia Valle del Campestre
66265 San Pedro Garza García, Nuevo León, México
Atención; Director Jurídico y Gerente de Activos

Con copia para efectos informativos, no procedimentales:

Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V.
Avenida de las Palmas No. 1005-7
Colonia Lomas de Chapultepec
11000 México, Distrito Federal
Patricio Desentis Garcia

24. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

El Arrendatario no podrá otorgar en subarrendamiento la Propiedad Arrendada o ceder sus derechos y obligaciones conforme a este Contrato, salvo que no exista cualquier incumplimiento insubsanable del Arrendatario y que:

(i) el Arrendatario ceda sus derechos y obligaciones conforme a este Contrato u otorgue en subarrendamiento la Propiedad Arrendada a un tercero y el Arrendatario tenga la previa autorización expresa y por escrito del Arrendador, la cual no podrá ser injustificadamente retenida o denegada (sin perjuicio de lo anterior, y en adición a cualesquier otras razones por las que el Arrendador pudiera retener su consentimiento, no considerará injustificado si: (a) el uso previsto por el cesionario o subarrendatario propuesto no es apropiado para la Propiedad Arrendada o el Edificio, (b) el Arrendador razonablemente mediante documentación que lo justifique, considere que el cesionario o subarrendatario propuesto no tiene la capacidad financiera suficiente para cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato, (c) ha ocurrido un incumplimiento y no ha sido subsanado y continúa a la fecha de cesión o subarrendamiento propuesto, (d) cualquier porción de la Propiedad Arrendada o el Edificio posiblemente se encuentre sujeto a Leyes adicionales o diferentes como consecuencia de la cesión y subarrendamiento propuesto, o (e) el uso de la Propiedad Arrendada no es consistente con este Contrato); o

(ii) El Arrendatario ceda sus derechos y obligaciones conforme a este Contrato u otorgue en subarrendamiento la Propiedad Arrendada a una Afiliada del Arrendatario; en el entendido que (a) la Garantía y el Depósito en Garantía deberán permanecer en pleno vigor y efecto, (b) el Arrendatario deberá constituirse como obligado solidario de todas y cada una de las obligaciones del cesionario o subarrendatario correspondiente, como arrendatario conforme al presente Contrato, (c) el uso de la Propiedad Arrendada deberá ser consistente con este Contrato, y (d) aviso por escrito de dicha cesión o subarrendamiento es entregado al Arrendador.

Para efectos de claridad, y excepto por lo permitido en contrario bajo la Cláusula 24 (a) ninguna cesión o subarrendamiento será válido o exigible a menos que el Arrendador apruebe el contrato de cesión o subarrendamiento por escrito; y (b) en ningún caso podrá el Arrendatario subarrendar o ceder este Contrato a cualquier persona por un periodo mayor al Plazo y, (c) no deberá de imponer cualquier obligación adicional al Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador una notificación por escrito con al menos 30 (treinta) Días Hábiles de anticipación a la aceptación de dicha cesión o subarrendamiento. La aceptación por parte del Arrendador de cualquier cantidad de dinero de personas distintas al Arrendatario no se considerará o interpretará como una renuncia a lo dispuesto en esta Cláusula o como el consentimiento del Arrendador a cualquier cesión o subarrendamiento que no se encuentre en cumplimiento con los términos de esta Cláusula.

Asimismo, no obstante el derecho implícito y sin restricción del Arrendador para transmitir la Propiedad Arrendada y/o ceder sus derechos y obligaciones derivados del presente, el Arrendatario acepta y reconoce por medio del presente que es de su conocimiento la intención del Arrendador de ceder sus derechos y obligaciones sobre la Propiedad Arrendada, bajo este Contrato a una afiliada o a un vehículo de inversión (incluyendo sin limitarse a cualquier fideicomiso que es constituido desde los certificados de capital de desarrollo con el símbolo "FINSACK 12") bajo el cual el Arrendador tiene un interés mediante una afiliada, de tal manera que el Arrendatario acepta y reconoce por medio del presente que el Arrendador deberá, sin necesidad de obtener el consentimiento del Arrendatario, de transmitir la Propiedad Arrendada y/o ceder sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato.

25. SUBORDINACIÓN Y RECONOCIMIENTO

El Arrendatario acuerda, a solicitud del Arrendador, en subordinar este Contrato en términos mutuamente aceptables a toda garantía constituida sobre la Propiedad Arrendada (o cualquier parte de la misma), y deberá celebrar y entregar un formato de convenio de subordinación razonablemente aceptable, según lo solicite por escrito cualquier acreedor de dicha garantía, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a dicha solicitud; en el entendido que dicho acreedor o beneficiario convenga en reconocer los derechos del Arrendatario conforme a este Contrato, así como en no interrumpir la posesión, el uso u otro derecho del Arrendatario en términos del presente Contrato, sujeto a la condición consistente en que el Arrendatario continúe en total cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato y no se encuentra en incumplimiento de tales obligaciones.. En el caso de adquisición de la propiedad sobre la Propiedad Arrendada por parte de dicho beneficiario o cualquier otra persona a través de procedimientos de ejecución hipotecaria o de otra manera, el beneficiario u otra persona adquiriendo la propiedad sobre la Propiedad Arrendada acuerda aceptar al Arrendatario bajo el presente Contrato y cumplir con las obligaciones del Arrendador bajo el presente, mientras sea el propietario de la Propiedad Arrendada, siempre y cuando no exista o continúe un incumplimiento; y el Arrendatario acuerde reconocer dicho titular de la garantía o cualquier otra persona que adquiera la propiedad sobre la Propiedad Arrendada.



26. USO Y GOCE PACÍFICO

Siempre y cuando el Arrendatario se encuentre en cumplimiento con los términos del presente Contrato, el Arrendatario tendrá el derecho al uso y goce pacífico de la Propiedad Arrendada a partir de la Primer, Segunda y Tercer Fecha de Ocupación Benéfica respectivamente o cualquier Periodo de Prórroga, libre de toda interferencia del Arrendador, sus representantes, agentes, empleados, o cualquier otra persona reclamando bajo, en contra o a través del Arrendador, excepto cualquier cosa estipulado en contrario bajo el presente Contrato.

27. INDEMNIZACIÓN

El Arrendador se obliga a defender, indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Arrendatario de cualquier responsabilidad, incluyendo multas o intereses que el Arrendatario esté obligado a pagar derivado de cualquier acto u omisión del Arrendador, el cual resulte, de manera directa o indirecta, en dicha responsabilidad, multa o interés.

El Arrendatario se obliga a defender, indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier responsabilidad, incluyendo multas o intereses que el Arrendador esté obligado a pagar derivado de cualquier acto u omisión del Arrendatario, el cual resulte, de manera directa o indirecta, en dicha responsabilidad, multa o interés.

El Arrendatario en este acto conviene en utilizar la Propiedad Arrendada conforme a las Leyes y las Leyes Ambientales y se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Arrendador y a sus accionistas, socios, representantes, consejeros, funcionarios y empleados de cualesquier Daños y Pérdidas y Daños Ambientales causado por el Arrendatario o sus accionistas, socios, representantes, consejeros, funcionarios, empleados, agentes, visitas, cualquier otra Persona bajo su responsabilidad, sucesores, cesionarios y subarrendatarios, a partir de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica y causados dentro o afectando la Propiedad Arrendada o al Arrendador.

El Arrendatario tendrá la obligación de notificar al Arrendador y mantener al Arrendador informado por escrito (i) de cualquier violación a las Leyes Ambientales aplicables en la Propiedad Arrendada y (ii) del desarrollo y los resultados de cualquier procedimiento judicial o administrativo en el cual el Arrendatario sea una parte o relacionado con autorizaciones, permisos, verificaciones, multas, daños, pérdidas, sanciones o acciones en general relacionadas con contingencias ambientales en la Propiedad Arrendada, ya sea de carácter federal, estatal o municipal, incluyendo pero no limitado a impacto ambiental, riesgo ambiental, contaminación del aire, agua o suelo, ruido, manejo integral de Materiales Peligrosos, así como residuos peligrosos y uso, beneficio o descarga de aguas residuales (conjuntamente, las "Asuntos Ambientales").

Si cualquier Acción de Remediación es necesaria o apropiada con respecto de algún Asunto Ambiental atribuible directamente al Arrendatario y fehacientemente comprobables, el Arrendatario deberá tomar las Acciones de Remediación necesarias o requeridas a efecto que la Propiedad Arrendada cumpla con la Leyes Ambientales. El Arrendatario deberá llevar a cabo dichas Acciones de Remediación con base en el proceso propuesto por algún laboratorio ambiental de buena reputación en México, con al menos 5 (cinco) años de experiencia relevante en México, y que se encuentre debidamente acreditado por la Entidad Mexicana de Acreditación y, preferentemente, por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, el cual será propuesto por el Arrendatario y previamente aprobado por el Arrendador, cuya aprobación no podrá ser injustificadamente retenida o denegada. El Arrendatario en este acto se obliga a indemnizar, defender y a sacar en paz y a salvo al

Arrendador de cualquier Daño Ambiental en relación con cualquier Asunto Ambiental. Adicionalmente, a la fecha terminación de este Contrato, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador un oficio emitido por la Procuraduría Federal del Medio Ambiente, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales o por cualquier otra Autoridad Gubernamental facultada para emitir autorizaciones ambientales, por virtud del cual se acredite (i) la baja de las actividades u operaciones del Arrendatario a causa del cierre de sus instalaciones o por cualquier otro motivo y (ii) que la Propiedad Arrendada se encuentra en condición satisfactoria.

Si cualquier Acción Remedial es necesaria o apropiada en relación con cualquier Asunto Ambiental por la cual el Arrendador es responsable bajo el presente, el Arrendador deberá de obligarse a dichas Acciones de Remediación a realizarse sobre la Propiedad Arrendada para cumplir con las Leyes Ambientales antes de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica. El Arrendador deberá de desarrollar dicha Acción Remedial basado en el procedimiento propuesto por un laboratorio ambiental reconocido en México, con por lo menos cinco (5) años de experiencia relevante en México, el cual se encuentre reconocido por la Entidad Mexicana de Acreditación y preferentemente la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, el cual deberá de ser propuesto por el Arrendador y previamente aprobado por el Arrendatario, la cual no deberá de ser irrazonablemente retenida o negada. El Arrendador acuerda por medio del presente indemnizar y mantener al Arrendatario libre y a salvo de cualquier Daño Ambiental Indemnizado por el Arrendador en relación con Asuntos Ambientales. Para efectos de esta indemnización por parte del Arrendador, "**Daño Ambiental Indemnizado por el Arrendador**" significa cualquier pérdida, cambio, deterioro, defecto o modificación adversa a los elementos y recursos naturales, sus condiciones físicas, químicas o biológicas, o correlación entre dichos elementos y recursos naturales, así como los servicios ambientales que estos suministran, cuando no sean causados por el Arrendatario (o cualquiera de sus empleados, visitantes, agentes, sucesores, subarrendatarios o cualquier otra Persona bajo su responsabilidad, incluyendo contratistas), bajo las Leyes Ambientales, consistentes en, o relacionado con (a) cualquier Asunto Ambiental o cualquier acto u omisión en violación de las Leyes Ambientales antes de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica o que pueda resultar razonablemente en la presencia de o Emisión de Materiales Peligrosos antes de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica, incluyendo contaminación dentro y fuera del sitio, y el manejo integral de Materiales Peligrosos, residuos peligrosos, materiales tóxicos, substancias o productos químicos e incluyendo lesión corporal (incluyendo lesión, enfermedad o muerte); (b) sanciones, multas, penas, sentencias, laudos, liquidaciones, procedimientos legales o administrativos, daños, pérdidas, demandas y contestaciones, así como cualquier costo y gasto de remediación o investigación, que surjan bajo las Leyes Ambientales que se relacionen con el tiempo previo a la Primer Fecha de Ocupación Benéfica; (c) responsabilidad financiera bajo las Leyes Ambientales aplicables para costos asociados con cualquier investigación, Acción Remedial, limpieza, remoción, contención o cualquier otra acción de remediación o respuesta requerida por la Propiedad Arrendada para cumplir con las Leyes Ambientales antes de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica y por cualquier daño en relación con desastres naturales antes de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica; y (d) cualquier otra medida de cumplimiento, corrección, investigación o remediación requerido bajo las Leyes Ambientales que tenga la Propiedad Arrendada para cumplir con las Leyes Ambientales antes de la Primer Fecha de Ocupación Benéfica.

28. IDIOMA

El presente Contrato se celebra en los idiomas español e inglés; en el entendido que, en caso de cualquier duda relacionada con la correcta interpretación del presente, la versión en español deberá de prevalecer.

29. INCUMPLIMIENTOS Y CURA

(i) La ocurrencia de cualquiera de los siguientes casos constituirá un incumplimiento bajo el presente Contrato por parte del Arrendatario:

(a) El incumplimiento de pago de la Renta cuando se deba parcial o totalmente, o cualquier otra cantidad de conformidad con el presente, si el incumplimiento continúa por 10 (diez) días naturales después de haber recibido aviso por escrito del Arrendador al Arrendatario; siempre y cuando un incumplimiento ocurra bajo el presente sin ninguna obligación del Arrendador para entregar cualquier aviso si el Arrendatario incumple en pagar toda o cualquier parte de la Renta o cualquier otra cantidad debida bajo el presente, durante el periodo de 12 (doce) meses antes de dicho incumplimiento, el Arrendador ha otorgado al Arrendatario aviso por escrito del incumplimiento del pago de la Renta u otra cantidad en 3 (tres) o más ocasiones, de cualquier incumplimiento de pago de toda o cualquier porción de la Renta o cualquier otra cantidad bajo el presente.

(b) El incumplimiento por parte del Arrendatario de cualquier término, disposición u obligación prevista en este Contrato, siempre y cuando el mismo no sea subsanado dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la entrega de una notificación por escrito del Arrendador al Arrendatario; en el entendido, sin embargo, que si dicho incumplimiento no puede ser razonablemente subsanado dentro de dichos 45 (cuarenta y cinco) días naturales, el Arrendatario podrá gozar de tiempo adicional (según sea acordado por escrito por las Partes), según sea razonablemente necesario para subsanar dicho incumplimiento; en el entendido, además, que (i) el Arrendatario deberá comenzar a subsanar dicho incumplimiento dentro de dichos 45 (cuarenta y cinco) días naturales y (ii) el Arrendatario diligentemente siga un plan de acción que subsanará dicho incumplimiento a efecto que el Arrendatario esté en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato. No obstante lo anterior, en caso que dicho incumplimiento del Arrendatario genere una condición peligrosa, el mismo deberá ser subsanado inmediatamente una vez notificado al Arrendatario.. Adicionalmente, si el Arrendador entrega al Arrendatario un aviso por escrito sobre el incumplimiento por parte del Arrendatario en relación con cualquier término, disposición u obligación del presente Contrato en 4 (cuatro) ocasiones durante cualquier periodo de 12 (doce) meses, el incumplimiento subsecuente por parte del Arrendatario de dicho término, disposición u obligación, podrá ser a discreción del Arrendador, un incumplimiento no subsanable por el Arrendatario.

(c) Si el Arrendatario se convierte en insolvente o si el Arrendatario es declarado en concurso mercantil, quiebra o insolvencia, o se encuentra en una disolución o liquidación, realiza algún acto en fraude de acreedores o realiza alguna cesión para el beneficio de acreedores o admite por escrito su incapacidad de hacer frente a sus obligaciones vencidas.

(d) La pérdida de la posesión derivada a causa de algún proceso o disposición al amparo de las Leyes.

(ii) En caso que ocurra y continúe un evento de incumplimiento, el Arrendador podrá, sin necesidad de notificar o demandar (excepto por lo previsto en esta Cláusula), ejercer cualquiera de sus derechos y recursos, incluyendo el derecho de dar por terminado el presente Contrato y reclamar Daños y Pérdidas conforme a las Leyes, en cuyo caso el Arrendatario inmediatamente deberá devolver al Arrendador la Propiedad Arrendada. En el caso en el cual el Arrendatario incumpla con la entrega de la Propiedad Arrendada, el Arrendador podrá, en cumplimiento con las Leyes aplicables y sin perjuicio

de cualquier otro derecho o recurso, acceder y tomar posesión de la Propiedad Arrendada y sacar, desalojar y remover al Arrendatario, su propiedad y cualquier otra Persona que se encuentre ocupando toda o parte de la Propiedad Arrendada. El Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador el importe de todas las Rentas y cualesquier otros importes adeudados, y otros Daños y Pérdidas que el Arrendador pueda sufrir como causa directa o cercana del incumplimiento, ya sea por la incapacidad del Arrendador de realquilar la Propiedad Arrendada en términos razonables, incluyendo sin limitarse a, todos los Costos por Realquilar de cualquier defecto que pueda derivar de realquilar o el fracaso de realquilar la Propiedad Arrendada.

(iii) En vez de calcular los daños a que se refiere el inciso (ii) anterior, el Arrendador podrá optar por recibir, como pena convencional, una cantidad igual al valor actual neto de la totalidad de la Renta y cualesquier otros pagos no pagados por el Arrendatario y que serían pagaderos conforme al presente Contrato durante el Plazo original restante (sin considerar la terminación anticipada del Plazo derivada de dicho evento de incumplimiento) menos el valor justo en su momento de la renta para dicho periodo. Para el cálculo de dicho valor actual neto, se aplicará un descuento a una tasa de capitalización del mercado comercialmente razonable, una vez deducidos todos los Costos por Realquilar.

(iv) Salvo por lo expresamente dispuesto en este Contrato, la reposición o el reingreso de la totalidad o cualquier parte de la Propiedad Arrendada no liberará al Arrendatario de sus responsabilidades y obligaciones al amparo de este Contrato. Los derechos y recursos previstos en este Contrato serán acumulables, adicionales a cualquier otro derecho y recurso actualmente o en un futuro previsto por las Leyes a favor del Arrendador.

(v) Ningún fracaso por parte del Arrendador en el ejercicio, y ningún retraso en el ejercicio de cualquier derecho bajo el presente de ninguna manera deberá interpretarse como una renuncia de los mismos, ni tampoco el ejercicio único o parcial del Arrendador de cualquiera de sus derechos conforme a este Contrato no impedirá el ejercicio futuro de los mismos o el ejercicio de cualquier otro derecho. Asimismo, los recursos establecidos bajo el presente son acumulativos, podrán ser conjunta o separadamente ejercidos y no son exclusivos de cualquier otro recurso.

30. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

No obstante cualquier disposición en contrario de este Contrato, la responsabilidad del Arrendador (y de cualquiera de sus sucesores) hacia el Arrendatario será limitado al interés del Arrendador sobre el Edificio, el cual deberá de incluir específicamente cualquier renta, ganancia, emitidos o fondos derivados del Edificio, incluyendo sin limitarse a, cualquier indemnización por seguro o expropiación aplicable al Edificio y cualquier fondo derivado de la venta y refinanciamiento del Edificio. El Arrendatario solamente buscará al interés del Arrendador sobre el Edificio para la recuperación de cualquier sentencia o laudo en contra del Arrendador. Ni el Arrendador o cualquiera de sus miembros, accionistas, socios, funcionarios, directores o empleados deberán de ser personalmente responsables por cualquier sentencia o defecto. Antes de presentar demanda por un presunto incumplimiento por parte del Arrendador, el Arrendatario deberá de entregar al Arrendador y a cualquier acreedor que ha notificado por escrito al Arrendatario, tiempo razonable para subsanar el presunto incumplimiento.

31. CORREDORES

El Arrendatario acuerda mantener al Arrendador libre y a salvo de cualquier Daño y Pérdida en relación con cualquier corredor, agente inmobiliario o cualquier otra Persona que declara haber representado al Arrendatario en relación con el presente Contrato.

32. CERTIFICACIÓN DE SUSTENTABILIDAD

En el caso de que el Arrendatario realice instalaciones de agua y drenaje en la Propiedad Arrendada, dichas instalaciones no excederán las cantidades que se especifican a continuación:

Instalación	Cantidades
Baños, galones por descarga (GPF)	1.1
Mingitorios (GPF)	0.0
Cabezal de ducha, galones por minuto (GPM)	1.5
Lavabo de Baño Público (GPM)	0.5/12 segundos
Lavabo de Cocina (GPM)	0.5

Las siguientes instalaciones, accesorios y equipamientos se encuentran fuera del alcance: Cocinadores de Vapor Comerciales, Lavaplatos Comerciales, Fabricadores Automáticos de Hielo Comerciales, Lavadores de Ropa Comerciales, Lavabos de Olla o Tina, Lavabos de Laboratorio, y toda instalación de agua utilizada como parte del proceso de producción.

Asimismo, el Arrendatario acuerda por medio del presente a cumplir con lo siguiente:

(i) Si se encuentra disponible, el Arrendatario deberá de instalar equipo Energy Star, incluyendo equipamiento de oficina, electrónicos y equipo de servicio comercial de cocina.

(ii) El Arrendador no deberá de utilizar o almacenar refrigerantes con clorofluorocarbono (CFC) en la Propiedad Arrendada, incluyendo cualquier equipo mecánico nuevo de enfriamiento, más sistemas de protección contra incendio deberán de operar sin CFCs, hidroclorofluorocarbonos (HCFCs) o halones.

Adicionalmente, si sistemas HVAC&R (Calefacción, Ventilación, Aire Acondicionado y Refrigeración) han de ser instalados en el proyecto, refrigerantes que minimicen o eliminen las emisiones de compuestos que contribuyen al deterioro de ozono y cambio climático mundial deberá de ser seleccionado.

El equipo de HVAC&R deberá cumplir con la siguiente fórmula, la cual establece un máximo por las contribuciones combinadas de deterioro de ozono y potencial de calentamiento global:

$$LCGWP + LCODP \times 105 \leq 100$$

Donde:

$$LCODP = [ODPr \times (Lr \times Life + Mr) \times Rc] / Vida$$

$$LCGWP = [GWPr \times (Lr \times Life + Mr) \times Rc] / Vida$$

LCODP: Ciclo de Vida de Potencial de Deterioro de Ozono (lbCFC11/Tonelada-Año)

LCGWP: Ciclo de Vida de Potencial Directo de Calentamiento Global (lbCO2/Tonelada-Año)

GWPr: Potencial de Calentamiento Global de Refrigerante (0 a 12,000 lbCO ₂ /lbr)
ODPr: Potencial de Deterioro de Ozono de Refrigerante (0 a 0.2 lbCFC11/lbr)
Lr: Tasa de Vertimiento de Refrigerante (0.5% a 2.0%; por defecto 2% a menos que se compruebe lo contrario)
Mr: Pérdida de Refrigerante al Final de Vida (2% a 10%; por defecto 10% a menos que se compruebe lo contrario)
Rc: Cargo de Refrigerante (0.5 a 5.0 lbs de refrigerante por tonelada de capacidad de refrigeración ARI neta calificada)
Life: Vida de Equipo (10 años; por defecto basado en tipo de equipo, a menos que se compruebe lo contrario)

(iii) El Arrendatario deberá de prohibir fumar en toda la propiedad o suministrar áreas exteriores para fumar que, como mínimo, se encuentren 25 pies lejos de cualquier entrada, entrada de aire exterior y ventanas operables, y prohibir fumar en el edificio a menos que sea en los cuartos designados para contener, capturar y remover el Humo de Tabaco en el Ambiente (ETS) del edificio.

Como mínimo, el cuarto de humo deberá:

- Encontrarse direccionado hacia el exterior, a 25 pies de las entradas de aire y caminos de entrada al edificio, y operar con suficiente escape como para crear presión negativa con un diferencial de por lo menos un promedio de 5 Pascales con los espacios que se encuentran alrededor y un mínimo de 1 Pascal cuando las puertas del cuarto para fumar se encuentre cerrado.
- No direccionar aire que contenga ETS a áreas libres de humo.
- Encontrarse sellado con separadores impermeables.

Suministrar señalización para permitir fumar en áreas designadas para dicho propósito.

(iv) El Arrendatario deberá de suministrar el mínimo de aire exterior al edificio con la finalidad de mantener buena calidad interior y mantener a sus ocupantes cómodos y saludables, e incrementar las tasas de ventilación en todos los espacios ocupados, con por lo menos 30% más arriba de las tasas mínimas requeridas por ASHRAE 62.1-2007, secciones 4-7, considerando CFMs por persona.

(v) Si no se han instalado previamente, el Arrendatario deberá de instalar sistemas permanentes de entrada automatizada de al menos 10 pies de longitud, así como una filtración MERV 13 para todos los regresos y entradas de aire del exterior en espacios ventilados mecánicamente y usualmente ocupados. En el caso en el que se encuentre un espacio en el edificio que produzca o utilice químicos que puedan afectar la calidad interior del aire, estos espacios deberán de ser cerrados con cerrado automático de puertas y un sistema de extracción que produzca presión negativa.

33. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Este Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para la interpretación, cumplimiento y exigibilidad de este Contrato, las Partes del presente Contrato se someten de manera irrevocable a la exclusiva jurisdicción de los tribunales competentes del Estado de

Tamaulipas, México y renuncian a cualquier otra jurisdicción que por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa pudiera corresponderles.

34. DERECHO PREFERENCIAL DE OFERTA

Siempre y cuando el Arrendatario se encuentre en pleno cumplimiento con sus obligaciones bajo el presente Arrendamiento (en el sentido en que no se encuentre en incumplimiento pendiente de subsanar dentro de un periodo para subsanar otorgado bajo el presente), durante los primeros 36 (treinta y seis) meses del Plazo, el Arrendatario tendrá un único derecho de primera oferta ("DPO") para arrendar cualquier edificio(s) construido o a ser construido por el Arrendador y/o cualquier afiliado del mismo (los "**Edificios Adicionales**") en cada uno de (i) el terreno colindante a la Propiedad Arrendada, a ser identificado como Lote 4 de la Manzana 50 del Parque Industrial, con una superficie de 53,435.80 metros cuadrados, el cual resultará de la Subdivisión y Relocalización ("**DPO Terreno 1**"), y (ii) la segunda parcela de terreno en la esquina de la Ave. Horizonte y Ave. Chapultepec identificada como Lote 3B de la Manzana 49, Lote 3C de la Manzana 49, Lote 4 de la Manzana 49, Lote 5 de la Manzana 46, Lote 4-B de la Manzana 46, Lote 4-A de la Manzana 46 y Lote 3B de la Manzana 46, con una superficie total de 52,306.32 metros cuadrados ("**DPO Terreno 2**"), ambas que se encuentran identificadas como "DPO Terreno" en el Anexo I del presente. El DPO será ejercido independientemente o conjuntamente o rechazado por el Arrendatario dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la emisión de las notificaciones correspondientes por parte del Arrendador de su intención para arrendar los Edificios Adicionales. Si la oferta del Arrendatario es aceptada por el Arrendador, la cual deberá de ser aceptada si es comercialmente razonable, al aceptar el Arrendador la oferta del Arrendatario y con la finalidad de que el Arrendador comience con la construcción de los Edificios Adicionales a ser arrendados por el Arrendatario por completo, consistiendo en aproximadamente 300,000.00 pies cuadrados de espacio arrendable por los Edificios Adicionales identificados en el numeral (i) más arriba, y conteniendo aproximadamente 300,000.00 pies cuadrados de espacio arrendable por los Edificios Adicionales identificados en el numeral (ii) más arriba, el Arrendatario y el Arrendador celebrarán nuevos contratos de arrendamiento con plazo obligatorio en relación con los Edificios Adicionales en sustancialmente los mismos términos y condiciones establecidos en este Arrendamiento, excepto por aquellos acordados en contrario por las partes del presente de conformidad con la oferta del Arrendatario y la aceptación del Arrendador bajo su DPO. El plazo obligatorio de los nuevos contratos de arrendamiento con el Arrendatario sobre los Edificios Adicionales comenzará a partir de la entrega sustancial al Arrendatario de los nuevos edificios y concluiría en la fecha de terminación acordada por las partes (pero en ningún caso menos de 10-diez años) mediante la oferta del Arrendatario de conformidad con su DPO y la aceptación del mismo por el Arrendador.

35. OPCIÓN DE COMPRA

Siempre y cuando el Arrendatario se encuentre en completo cumplimiento de sus obligaciones bajo el Arrendamiento (que no existan incumplimientos por el mismo pendientes de subsanar dentro de los periodos para subsanar otorgados bajo el presente Contrato) **una vez que el Plazo inicial de 20-años haya transcurrido completamente** (según el mismo sea reinstalado de conformidad con el ejercicio por parte del Arrendatario de su DPO sobre los Edificios Adicionales de conformidad con la Cláusula anterior), el Arrendatario tendrá la opción de compra de la Propiedad Arrendada y uno o varios de los Edificios Adicionales, según aplique (la "**Opción de Compra**") a un precio igual al valor justo de mercado industrial de inmuebles (el "**Valor de Mercado**"). La Opción de Compra será ejercida por el Arrendatario mediante aviso por escrito al Arrendador con por lo menos 180 (ciento ochenta) días naturales antes de la conclusión de dicho Plazo inicial de 20-años (según el mismo sea reinstalado

de conformidad con el ejercicio del Arrendatario de su DPO sobre los Edificios Adicionales ~~de~~ conformidad con la Cláusula anterior) y un contrato de compraventa de inmuebles deberá de ser celebrado por las partes a dicha terminación. El Valor de Mercado para cada Propiedad Arrendada y Edificios Adicionales será determinado de conformidad con el procedimiento estipulado en el siguiente párrafo.

El Valor de Mercado será determinado por el Arrendador y acordado por ambas partes por escrito a más tardar dentro de los siguientes 60 (sesenta) días naturales después de haber recibido aviso por parte del Arrendatario para ejercer su Opción de Compra. En el caso en que las partes no puedan acordar dicho valor, el Valor de Mercado será determinado por valuadores de conformidad al siguiente procedimiento: Ambas partes deberán de nombrar un Valuador Calificado independiente (según dicho término se define más adelante), dentro de un plazo de 20 (veinte) días naturales a partir de la terminación del periodo de 60 (sesenta) días naturales mencionados anteriormente.

Cada Valuador Calificado deberá de determinar el Valor de Mercado de la Propiedad Arrendada y uno o varios Edificios Adicionales, según aplique, y entregar a ambas partes su avalúo con sus argumentos, estudios y conclusiones correspondientes, dentro de un plazo de 20 (veinte) días naturales al haber sido nombrados. Si solamente se entrega una sola valuación dentro del plazo permitido, dicha valuación será considerada como el Valor de Mercado. Si solamente un avalúo es presentado durante el plazo permitido, dicho avalúo será considerado como el Valor de Mercado. Si ambas valuaciones son entregadas dentro del plazo permitido y ambas valuaciones difieren en el valor estimado por 5% (cinco por ciento) o menos, el promedio de ambas valuaciones será considerado como el Valor de Mercado. Si ambas valuaciones difieren en el valor estimado por más de 5% (cinco por ciento), entonces ambos Valuadores Calificados nombrarán un tercer Valuador Calificado dentro de un plazo de 20 (veinte) días naturales siguientes a la fecha de entrega de la última valuación según se define anteriormente. Dentro de 20 (veinte) días naturales siguientes al nombramiento del tercer Valuador Calificado, este último entregará a ambas partes, su valuación determinando el Valor de Mercado de la Propiedad Arrendada y uno o varios de los Edificios Adicionales, según aplique, con sus argumentos, estudios y conclusiones correspondientes. En dicho caso el Valor de Mercado se determinará como sigue:

- (i) Si la tercer valuación difiere en un 5% (cinco por ciento) o menos de cualquiera de las dos primeras valuaciones o el promedio de dichas dos primeras valuaciones, entonces el Valor de Mercado tendrá el mayor entre el promedio de las dos valuaciones con el valor más cercano o el promedio de la tercer valuación y las primeras dos valuaciones.
 - (ii) Si la tercer valuación difiere por más de 5% (cinco por ciento) de cualquiera de las primeras dos valuaciones, entonces el Valor de Mercado se calculará como sigue:
 - (a) Si la tercer valuación es mayor que el promedio de las primeras dos valuaciones, entonces el Valor de Mercado será el promedio de las dos valuaciones más altas;
 - (b) Si la tercer valuación es mayor al promedio de las primeras dos valuaciones pero mayor que la valuación más alta de entre las primeras dos valuaciones, entonces el Valor de Mercado será el más alto entre las dos primeras valuaciones.
 - (c) Si la tercer valuación es menor que el promedio de las primeras dos valuaciones pero mayor que la más baja de entre las dos primeras valuaciones, entonces el Valor de Mercado será el promedio de las dos valuaciones más bajas;

(d) Si la tercer valuación es menor que el promedio de las primeras dos valuaciones pero menor que la más baja de entre las dos primeras valuaciones, entonces el Valor de Mercado será el más bajo de las primeras dos valuaciones.

En el caso en que cualquiera de las partes no nombre un Valuador Calificado de conformidad con lo anterior, el Valor de Mercado será determinado por el valuador nombrado por la otra parte.

Cada una de las partes deberá de pagar los honorarios del valuador que cada parte nombra y los honorarios del tercer valuador serán a cargo de ambas partes de manera equitativa. Según se establece en el presente, el concepto "**Valuador Calificado**" significa un valuador independiente con no menos de 10 (diez) años de experiencia en la valuación de inmuebles comerciales e industriales en el área de Monterrey, Nuevo León y Matamoros, Tamaulipas.

El precio por la transmisión de la propiedad sobre la Propiedad Arrendada y uno o varios Edificios Adicionales, según aplique, serán pagados por el Arrendatario al Arrendador en el cierre del contrato de compraventa de inmuebles definitiva, según se establece en el presente, el cual deberá de ser celebrado entre las partes mediante representantes completamente facultados, ante notario público nombrado por el Arrendatario, a más tardar 15 (quince) días naturales después de la Fecha de Terminación del presente Contrato, con la finalidad de que el Plazo inicial del Arrendamiento llegue a su conclusión según se establece anteriormente, bajo una transmisión de propiedad y en una base "Ad-Corpus" y "en el estado físico y legal en que se encuentra", en la condición entonces existente de la Propiedad Arrendada y uno o ambos de los Edificios Adicionales, según sea aplicable, sin indemnizaciones, garantías o declaraciones adicionales por parte del Arrendador. Si el Arrendatario no celebra el contrato de compraventa de inmuebles correspondiente o no paga el precio por la Propiedad Arrendada y uno o varios de los Edificios Adicionales, según aplique, al Valor de Mercado al Arrendador según se establece en el presente, entonces el Arrendatario deberá de renunciar y perder automáticamente su Opción de Compra, sin responsabilidad alguna para el Arrendador. Los honorarios notariales, de registro ante el Registro Público de la Propiedad, el impuesto sobre adquisición de inmuebles y cualquier otro gasto o impuesto correspondiente por ley al comprador (incluyendo el impuesto sobre el valor agregado del Edificio) será a cargo del Arrendatario. El impuesto sobre la renta que resulte de dicha transacción correspondiente al vendedor, será a cargo del Arrendador.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las Partes celebran el presente Contrato, a través de sus respectivos representantes, en la fecha establecida en el proemio del mismo.

ARRENDADOR

FINSA III NORTHERN ASSETS, S. DE R.L. DE C.V.

Por:

Nombre: Gerardo Reynoso Cantú
Cargo: Apoderado

Por:

Nombre: Gerardo Ignacio Zambrano Martínez
Cargo: Apoderado

ARRENDATARIO

TRIDONEX, S. DE R.L. DE C.V.

Por:

Nombre: Isaac López Mendoza
Cargo: Representante legal