

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INDUSTRIAL

Número de Contrato: LNK-2024-78543

## ARTÍCULO 1: PARTES CONTRATANTES

**ARRENDADOR:** Acme Industrial Real Estate, LLC, una compañía de responsabilidad limitada de Delaware

**ARRENDATARIO:** Distribuidora Caribe, S.A., una corporación de Florida

## ARTÍCULO 2: INMUEBLE ARRENDADO

El Arrendador por medio del presente arrienda al Arrendatario el siguiente inmueble descrito (el "Inmueble"):

**Dirección del Inmueble:** 9500 NW 112th Avenue, Miami, FL 33178

**Mercado:** Miami

**Pies Cuadrados Rentables:** 185,000 PSC

## ARTÍCULO 3: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

**Fecha de Inicio:** 10 de abril de 2026

**Fecha de Vencimiento:** 10 de abril de 2031

**Plazo del Arrendamiento:** 60 meses

## ARTÍCULO 4: TÉRMINOS FINANCIEROS

**Renta Base:** \$1,341,250.00 anuales (\$7.25 por PSC)

**Incremento de Renta:** 3% anual

**Depósito de Seguridad:** \$223,541.67 (equivalente a 2 meses de renta)

**Gastos de Áreas Comunes:** \$2.10 por PSC anualmente (estimado)

**Tipo de Arrendamiento:** Triple Neto (NNN)

## ARTÍCULO 5: OBLIGACIONES TRIPLE NETO

**5.1 Obligaciones del Arrendatario:** Este es un Arrendamiento Triple Neto (NNN). Además de la Renta Base, el Arrendatario pagará su parte proporcional de: (a) impuestos inmobiliarios; (b) seguro del inmueble; y (c) gastos de mantenimiento de áreas comunes. El Arrendatario también mantendrá y asegurará el Inmueble.

## ARTÍCULO 6: MEJORAS DEL ARRENDATARIO

6.1 **Asignación para Mejoras:** El Arrendador proporcionará al Arrendatario una Asignación para Mejoras de \$25.00 por pie cuadrado rentable (\$4,625,000.00 total). Cualquier mejora que exceda esta asignación será por cuenta y cargo exclusivo del Arrendatario.

## ARTÍCULO 7: MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

7.1 **Responsabilidades del Arrendador:** El Arrendador mantendrá y reparará el techo, componentes estructurales, cimientos y paredes exteriores del edificio.

7.2 **Responsabilidades del Arrendatario:** El Arrendatario mantendrá y reparará todas las demás partes del Inmueble, incluyendo sistemas de HVAC, plomería, electricidad, paredes interiores, pisos y todas las mejoras realizadas por el Arrendatario.

## ARTÍCULO 8: SEGUROS

8.1 **Cobertura Requerida:** El Arrendatario mantendrá un seguro de responsabilidad civil general comercial con límites no menores a \$1,000,000 por ocurrencia y \$2,000,000 en total, nombrando al Arrendador como asegurado adicional. El Arrendatario también mantendrá seguro de propiedad cubriendo los bienes personales y mejoras del Arrendatario.

## ARTÍCULO 9: CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

9.1 **Consentimiento Requerido:** El Arrendatario no cederá este Contrato ni subarrendará todo o parte del Inmueble sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, el cual no será denegado, condicionado o retrasado injustificadamente.

## ARTÍCULO 10: INCUMPLIMIENTO Y REMEDIOS

10.1 **Notificación y Subsanación:** En caso de cualquier incumplimiento por parte del Arrendatario, el Arrendador proporcionará notificación por escrito especificando el incumplimiento. El Arrendatario tendrá treinta (30) días para subsanar cualquier incumplimiento monetario y treinta (30) días para subsanar cualquier incumplimiento no monetario.

## ARTÍCULO 11: GARANTÍA PERSONAL

11.1 **Garantía:** Los principales del Arrendatario ejecutarán una garantía personal de las obligaciones del Arrendatario bajo este Contrato, en la forma adjunta como Anexo C.

## ARTÍCULO 12: AVISO DE TERMINACIÓN

12.1 **Aviso Requerido:** Cualquiera de las partes debe proporcionar al menos sesenta (60) días de aviso previo por escrito de cualquier intención de terminar este Contrato al vencimiento del Plazo del Arrendamiento o cualquier período de renovación.