

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.