

ESPAÑOL	ENGLISH																					
CONTRATO DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE PREDIO RÚSTICO PARA FINES MINEROS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR FERNANDO PADRÉS EGURROLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR CARLOS MARTÍN PADRÉS CONTRERAS Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA LA EMPRESA DENOMINADA MINERA MAR DE PLATA S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JORGE ALBERTO DIAZ AVALOS A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO".	TEMPORARY OCCUPANCY OF RURAL LAND AGREEMENT FOR MINING PURPOSES ENTERED INTO BY MR. FERNANDO PADRÉS EGURROLA, HEREBY REPRESENTED BY MR. CARLOS MARTÍN PADRÉS CONTRERAS, HEREINAFTER "THE LESSOR", AND THE COMPANY KNOWN AS MINERA MAR DE PLATA, S.A. DE C.V., HEREBY REPRESENTED BY MR. JORGE ALBERTO DÍAZ ÁVALOS, HEREINAFTER "THE LESSEE".																					
DECLARACIONES	RECITALS																					
I.- DECLARA EL ARRENDADOR a través de su apoderado lo siguiente:	I. THE LESSOR, through his attorney-in-fact, hereby states:																					
A).- Que es persona física, mexicano, mayor de edad, casado, ganadero, nacido el 15 de enero de 1962, con domicilio en Verbena, sin número de Magdalena de Kino, Sonora, México y le corresponde el Registro Federal de Contribuyentes PAEF890311FXA.	A) That he is a natural person, Mexican, of legal age, married, engaged in cattle ranching, born on January 15, 1962, residing at Verbena, without number, in Magdalena de Kino, Sonora, Mexico, and is registered with the Mexican TIN code (Federal Taxpayers Registry - RFC) PAEF890311FXA.																					
B).- Que cuenta con la representación legal necesaria para celebrar el presente acuerdo de voluntades, pues mediante Carta Poder de fecha 07 de Febrero de 2011, ratificada ante el Licenciado José Álvarez Lliera, Notario Público número 49, con residencia y ejercicio en la demarcación notarial de Magdalena de Kino, Sonora, México, el señor FERNANDO PADRÉS EGURROLA le confirió Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Riguroso Dominio, con todas las facultades generales y especiales que conforme a la ley requieran cláusula especial, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas.	B).- That he has the necessary legal authority to enter into this agreement, as he was granted such authority by means of a Power-of-Attorney dated February 7, 2011, ratified before Mr. José Álvarez Lliera, Notary Public No. 49, with official residence and practice in the notarial district of Magdalena de Kino, Sonora, Mexico, whereby Mr. FERNANDO PADRÉS EGURROLA conferred upon him a General Power-of-Attorney for Litigation and Collections, Acts of Administration, and Acts of Ownership, including all general and special powers that under the law require a specific clause, which powers have not been revoked or amended.																					
C).- Que su representado señor FERNANDO PADRÉS EGURROLA, es legítimo propietario del terreno rústico de agostadero sito en el Municipio de Cucurpe, Sonora, dentro del predio conocido como "Cerro Prieto", dentro del Rancho El Torreón o El Carrizal", el cual tiene una superficie de 5,007 (cinco mil siete) hectáreas que se identifica de la siguiente manera (denominado, el "INMUEBLE RANCHO CIERRO PRIETO"):	C) That grantor, Mr. FERNANDO PADRÉS EGURROLA, is the legitimate owner of the rural parcel of land located in the Municipality of Cucurpe, Sonora, within the property known as "Cerro Prieto", forming part of the estate known as "Rancho El Torreón" or "El Carrizal", with a total surface area of 5,007 (five thousand seven) hectares, identified as follows (hereinafter referred to as the "CERRO PRIETO RANCH PROPERTY"):																					
<table><tr><th colspan="3">COORDENADAS U.T.M.</th></tr><tr><th>LADO</th><th>Y</th><th>X</th></tr><tr><td>DEL PUNTO 1 AL 2</td><td>3,369,901.89</td><td>534,478.89</td></tr></table>	COORDENADAS U.T.M.			LADO	Y	X	DEL PUNTO 1 AL 2	3,369,901.89	534,478.89	<table><tr><th colspan="3">U.T.M. COORDINATES</th></tr><tr><th>SIDE</th><th>AND BETWEEN</th><th>X</th></tr><tr><td>FROM POINT 1 TO 2</td><td>3,369,901.89</td><td>534,478.89</td></tr><tr><td>FROM</td><td>3,369.912.81</td><td>535.560.12</td></tr></table>	U.T.M. COORDINATES			SIDE	AND BETWEEN	X	FROM POINT 1 TO 2	3,369,901.89	534,478.89	FROM	3,369.912.81	535.560.12
COORDENADAS U.T.M.																						
LADO	Y	X																				
DEL PUNTO 1 AL 2	3,369,901.89	534,478.89																				
U.T.M. COORDINATES																						
SIDE	AND BETWEEN	X																				
FROM POINT 1 TO 2	3,369,901.89	534,478.89																				
FROM	3,369.912.81	535.560.12																				

DEL PUNTO 2 AL 3	3,369,912.81	535,560.12
DEL PUNTO 3 AL 4	3,366,755.52	537,848.67
DEL PUNTO 4 AL 5	3,364,924.24	539,328.04
DEL PUNTO 5 AL 6	3,361,398.40	536,379.24
DEL PUNTO 6 AL 7	3,362,511.82	531,792.20
DEL PUNTO 7 AL 8	3,362,184.35	530,754.65
DEL PUNTO 8 AL 1	3,367,369.40	530,700.05

D).- Que el INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO fue adquirido por su poderdante señor FERNANDO PADRÉS EGURROLA mediante contratos de donación y compraventa consignados en la Escritura Pública número 7656, Volumen 59, de fecha 07 de Febrero de 2011, pasada ante el Licenciado José Álvarez Llera, Notario Público número 49, con residencia y ejercicio en la demarcación notarial de Magdalena de Kino, Sonora, México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Magdalena de Kino, Sonora, bajo el número 23821, Volumen 612, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, con fecha 25 de Febrero de 2011.

E).- Que quienes donaron y vendieron el INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO a EL ARRENDADOR (en adelante referidos en este contrato como los "CAUSANTES", a su vez los adquirieron mediante contratos de compraventa que, según se precisa en la propia escritura pública referida en el inciso inmediato anterior de la presente declaración I (primera), fueron celebrados e inscritos en el Registro Público desde el año de 1991 (mil novecientos noventa y uno).

F).- Que los CAUSANTES tuvieron y mantuvieron la posesión y control del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO en forma continua, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de dueños, por lo menos desde el 23 (veintitrés) de agosto de 1991 (mil novecientos noventa y uno)

G).- Que utiliza el terreno que comprende el INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO en la crianza de ganado vacuno y caballar, por ser el propio de su vocación.

POINT 2 TO 3		
FROM POINT 3 TO 4	3,366,755.52	537,848.67
FROM POINT 4 TO 5	3,364,924.24	539,328.04
FROM POINT 5 TO 6	3,361,398.40	536,379.24
FROM POINT 6 TO 7	3,362,511.82	531,792.20
FROM POINT 7 TO 8	3,362,184.35	530,754.65
FROM POINT 8 TO 1	3,367,369.40	530,700.05

D) That the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY was acquired by grantor, Mr. FERNANDO PADRÉS EGURROLA, by virtue of donation and purchase agreements formalized in Public Deed number 7656, Volume 59, dated February 7, 2011, authorized by Mr. José Álvarez Llera, Notary Public No. 49, with residence and practice in the notarial district of Magdalena de Kino, Sonora, Mexico, duly registered with the Public Registry of Property and Commerce of Magdalena de Kino, Sonora, under registration number 23,821, Volume 612, Real Property Section, Book One, dated February 25, 2011.

E) That the persons who donated and sold the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY to THE LESSOR (hereinafter the "PREDECESSORS-IN-TITLE"), in turn acquired said property through purchase agreements which, as stated in the aforementioned public deed referenced in the preceding paragraph of this Section I (One), were executed and recorded in the Public Registry as of the year 1991 (nineteen ninety-one).

F).- That the PREDECESSORS-IN-TITLE held and maintained possession and control of the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY in a continuous, peaceful, public manner, in good faith, and under claim of ownership, at least since August 23 (twenty-three), 1991 (nineteen ninety-one).

G) That the land comprising the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY is currently used for raising cattle and horses, in accordance with his agricultural

H).- Que el LOTE DE TERRENO ARRENDADO (definido adelante) se encuentra libre de hipotecas, embargos, señalamientos para embargo, gravámenes de otra naturaleza, invasiones posesionarios, empalmes, reservas de dominio, arrendamientos, contratos, ocupaciones temporales, servidumbres, limitaciones de dominio, depositarias, litigios, promesas, opciones o derechos en favor de terceros, reclamaciones de terceros y declaratorias, restricciones o publicaciones relacionadas con las leyes y reglamentos de desarrollo o zonificación o de asentamientos humanos que prohíban, condicionen o restrinjan el arrendamiento sobre dicho inmueble.

En relación con lo anterior, EL ARRENDADOR exhibe certificado de libertad de gravámenes expedido recientemente por el Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Magdalena de Kino, Sonora, del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, en el que solo aparecen las anotaciones derivadas de los actos jurídicos que respecto de diversas porciones del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO tiene celebrados con la empresa Minas de Oroco Resources S.A. de C.V., a los que se hace referencia más adelante, documento que se agrega a este instrumento como anexo bajo la letra "A".

I).- Que el LOTE DE TERRENO ARRENDADO (definido adelante) se encuentra libre de sustancias, materiales, desechos y residuos tóxicos, corrosivos, venenosos, explosivos, peligrosos, nocivos o contaminantes de cualesquiera especies, tales como, sin limitarse a ellos, asbestos, sustancias inflamables, materiales radioactivos, hidrocarburos o aceites de desecho; libre de depósitos contenedores, superficiales o subterráneos de la sustancias dichas; libre en su suelo y subsuelo de descargas, derrames, inyecciones, goteos, volteos, depósitos o escapes de las sustancias dichas; libre de responsabilidades de todo tipo y al corriente y en el cumplimiento de obligaciones derivadas de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente y sus reglamentos y de las normas oficiales mexicanas y derivadas de la legislación y reglamentación estatal en esas materias y en materia de salud.

J).- Que se encuentra al corriente en el cumplimiento de leyes, reglamentos, acuerdos, decretos, órdenes, normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos o actos de autoridades federales, estatales y municipales, sea de la naturaleza que fueren, sin ninguna limitación relacionados con o aplicables al INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO.

K).- Que nada limita o restringe la entrada y la salida al INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO a partir de las

profession.

H) That the LEASED PARCEL OF LAND (as defined below) is free and clear of mortgages, liens, attachments, seizure notices, other encumbrances, possessory invasions, overlaps, retention of title, leases, agreements, temporary occupations, easements, restrictions on ownership, custodial arrangements, litigation, promises, options or third-party rights, third-party claims, or any declarations, restrictions, or publications under applicable development, zoning, or human settlement laws or regulations that would prohibit, condition, or restrict the lease of the said real property.

In connection with the foregoing, THE LESSOR presents a certificate of non-encumbrance recently issued by the Registrar of the Jurisdictional Office of Magdalena de Kino, Sonora, of the Cadastral and Registry Institute of the State of Sonora, which shows only annotations resulting from legal acts affecting various portions of the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY entered into with the company Minas de Oroco Resources S.A. de C.V., as hereinafter herein set out. Said certificate is attached hereto as Exhibit "A".

I).- That the LEASED PARCEL OF LAND (as defined below) is free from toxic, corrosive, poisonous, explosive, hazardous, harmful, or contaminating substances, materials, waste, or residues of any kind, including but not limited to asbestos, flammable substances, radioactive materials, hydrocarbons, or waste oils; free from surface or underground storage or containment of such substances; and free from discharges, spills, injections, leaks, dumping, deposits, or escapes of such substances into its soil or subsoil. The property is also free from any liabilities of any kind and is in full compliance with all obligations under the General Law of Ecological Balance and Environmental Protection, its regulations, applicable Official Mexican Standards, and all relevant environmental and health legislation and regulations at the federal and state levels.

J).- That he is in full compliance with all applicable laws, regulations, agreements, decrees, orders, Official Mexican Standards, and other enactments or acts issued by federal, state, and municipal authorities, of any nature, relating to or applicable to the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY.

K).- That there are no restrictions or limitations on access to or from the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY

vías, calles o carreteras públicas y que los caminos, vías o veredas de entrada y salida del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO a partir de las vías, calles o carreteras públicas se encuentran en estado de ser utilizadas sin afectación de derechos de terceros, y que ningún tercero se puede llamar o se ha llamado perjudicado por el uso que actualmente se hace de tales caminos, vías o veredas de acceso.	from public roads, streets, or highways; that all access roads, paths, or trails connecting the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY to such public routes are in good condition and free from third-party encumbrances; and that no third party may claim nor has claimed to be adversely affected by the current use of such roads, paths, or trails.
L).- Que el INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO no es cruzado por arroyos, riachuelos, ríos u otro tipo de corrientes de agua de jurisdicción federal, y dentro del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO no hay riberas o zonas de protección o de demarcación federal relacionadas con dichos arroyos, riachuelos, ríos u otro tipo de corrientes de aguas de jurisdicción federal.	L).- That the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY is not crossed by any streams, creeks, rivers, or other watercourses subject to federal jurisdiction, and that there are no federally designated banks, protection zones, or demarcation zones related to such watercourses within the boundaries of the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY.
M).- Que dentro del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO existen ciertas construcciones, mejoras e instalaciones propiedad de EL ARRENDADOR tales como edificaciones para usos diversos, corrales, cercos, tanques de almacenamiento, tres pozos y otros (en adelante tales construcciones, mejoras e instalaciones son identificadas en ocasiones en este contrato como las "Instalaciones").	M).- That certain structures, improvements, and installations owned by THE LESSOR are located within the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY, including buildings for various uses, corrals, fences, storage tanks, three wells, and others (hereinafter such structures, improvements, and installations are collectively referred to in this Agreement as the "Installations").
N).- Que a la fecha de firma de este contrato existe ganado vacuno y caballar en el INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO que es propiedad de EL ARRENDADOR o de terceros que actúan con autorización de EL ARRENDADOR o por su cuenta.	N).- That as of the execution date of this Agreement, cattle and horses belonging to THE LESSOR or to third parties authorized by or acting on behalf of THE LESSOR are situated on the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY.
O).- Que reconoce la existencia legal de LA ARRENDATARIA, así como la representación que respecto de la misma ostenta quien celebra este contrato en su representación, por haber tenido a la vista y analizado los documentos que lo acreditan.	O).- That he acknowledges the legal existence of THE LESSEE, and the authority of its representative executing this Agreement on its behalf, having reviewed and examined the documentation evidencing such authority.
P).- Que en relación al INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO el día 17 de Junio de 2011, celebró Contrato de Ocupación Temporal con la empresa MINAS DE OROCO RESOURCES S.A. DE C.V., respecto de una porción de terreno con superficie de 1,050 (mil cincuenta) hectáreas, por un plazo de 7 (siete) años, con derecho a prórroga en dos ocasiones, cada uno de ellas por 5 (cinco) años, el cual quedó consignado en la Escritura Pública número 7528, Volumen 182, de fecha 17 de Junio de 2011, pasada ante el Licenciado Jesús José Francisco Arturo Lizárraga Munguía, Notario Público número 35, con residencia y ejercicio en la demarcación notarial Hermosillo, Sonora, México, actuando en el protocolo de la Titular Licenciada María Luisa Lizárraga García, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Magdalena de Kino, Sonora, bajo el número 119, de la Sección Inmobiliaria, Libro 3, Volumen 2, del año 2011, con fecha 29 de Junio de 2021.	P).- That with respect to the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY, on June 17, 2011, he entered into a Temporary Occupancy Agreement with the company MINAS DE OROCO RESOURCES S.A. DE C.V., concerning a portion of land covering 1,050 (one thousand fifty) hectares, for a term of 7 (seven) years, with the right to renew on two occasions, each for a period of 5 (five) years. Said agreement was formalized in Public Deed number 7528, Volume 182, dated June 17, 2011, executed before Mr. Jesús José Francisco Arturo Lizárraga Munguía, Notary Public No. 35, with residence and practice in the notarial district of Hermosillo, Sonora, Mexico, acting under the official notarial record of Mrs. María Luisa Lizárraga García. The deed was registered with the Public Registry of Property and Commerce of Magdalena de Kino, Sonora, under registration number 119, Real Property Section, Book 3, Volume 2 of the year 2011, dated June 29, 2021.

Q).- Que la fracción de terreno de 1050 (mil cincuenta) hectáreas, respecto de la cual se celebró el contrato de arrendamiento a que se hace referencia en el inciso anterior, se identifica de la siguiente manera (denominado "LOTE DE TERRENO OROCO NO. 1"):

COORDENADAS EN SISTEMA NAD 27		
P1	X=530797.00	Y=3367328.00
P2	X=532476.45	Y=3368250.78
P3	X=533671.13	Y=3366076.48
P4	X=534259.43	Y=3363168.97
P5	X=533189.12	Y=3362876.01
P6	X=532719.92	Y=3363008.21
P7	X=532231.72	Y=3364671.47
P8	X=530791.67	Y=3365637.39

R).- Que el día 23 de Julio de 2021, se celebró con MINAS DE OROCO RESOURCES S.A. DE C.V., diverso Contrato de Ocupación Temporal, respecto de una fracción de terreno del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO con superficie de 48.56 hectáreas (cuarenta y ocho hectáreas cincuenta y seis centiáreas), cuyo plazo de vigencia se estableció de dos años forzosos a partir del día 01 de Septiembre de 2021, prorrogable por un periodo de cinco años, identificándose el polígono arrendado de la siguiente manera (denominado "LOTE DE TERRENO OROCO NO. 2"):

PUNTO	NORTE	ESTE	ELEVACIÓN
1	3367205.789	533050.625	0
2	3367255.635	533171.458	0
3	3367279.429	533190.109	0
4	3367367.577	533549.509	0
5	3366840.055	533904.064	0
6	3366227.157	533588.34	0

S).- Que en relación al contrato de arrendamiento sobre el LOTE DE TERRENO OROCO NO. 1 plasmado en la Escritura Pública número 7528, volumen 182, de fecha 17 de Junio de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús José Francisco Arturo Lizárraga Murguía, notario público número 35 suplente, con ejercicio y residencia en la Demarcación Notarial de Hermosillo, Sonora, actuando en el protocolo de la Titular Licenciada María Luisa Lizárraga García, con fecha 28 de Abril de 2017, Minas de Oroco Resources S.A. de C.V., ejerció la primera prórroga que le fue concedida en la cláusula segunda del citado acuerdo de voluntades.

Q).- That the portion of land covering 1,050 (one thousand fifty) hectares, subject of the lease agreement referenced in the preceding paragraph, is identified as follows (hereinafter "OROCO LAND LOT NO. 1"):

COORDINATES IN NAD SYSTEM 27		
P1	X=530797.00	Y=3367328.00
P2	X=532476.45	Y=3368250.78
P3	X=533671.13	Y=3366076.48
P4	X=534259.43	Y=3363168.97
P5	X=533189.12	Y=3362876.01
P6	X=532719.92	Y=3363008.21
P7	X=532231.72	Y=3364671.47
P8	X=530791.67	Y=3365637.39

R).- That on July 23, 2021, an additional Temporary Occupancy Agreement was entered into with MINAS DE OROCO RESOURCES S.A. DE C.V., in connection with a portion of land within the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY covering a surface area of 48.56 hectares (forty-eight point fifty-six hectares), for a fixed term of two years commencing on September 1, 2021, with an option to extend for an additional five-year period. The leased area is identified as follows (hereinafter referred to as "OROCO LAND LOT NO. 2"):

POINT	NORTH	EAST	ELEVATION
1	3367205.789	533050.625	0
2	3367255.635	533171.458	0
3	3367279.429	533190.109	0
4	3367367.577	533549.509	0
5	3366840.055	533904.064	0
6	3366227.157	533588.34	0

S).- That with respect to the lease agreement over OROCO LAND LOT NO. 1, as formalized in Public Deed number 7,528, Volume 182, dated June 17, 2011, granted before Mr. Jesús José Francisco Arturo Lizárraga Munguía, Notary Public No. 35 (substitute), with residence and practice in the notarial district of Hermosillo, Sonora, acting under the official notarial record of Notary Holder Mrs. María Luisa Lizárraga García, on April 28, 2017, Minas de Oroco Resources S.A. de C.V. exercised the first extension granted under Section Two of said agreement.

T).- De igual forma, atendiendo a lo pactado en la Cláusula Segunda del Contrato de Arrendamiento sobre el LOTE DE TERRENO OROCO NO. 1 celebrado el día 17 de Junio de 2011, Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V., ejerció la segunda prórroga por 5 años, lo que llevó a cabo el día 09 de Agosto de 2022, por lo que el multicitado acuerdo de voluntades vence el día 31 de Agosto de 2028.

U).- En cuanto al Contrato de Arrendamiento celebrado respecto al LOTE DE TERRENO OROCO NO. 2 de una fracción de terreno del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO con superficie de 48.56 hectáreas (cuarenta y ocho hectáreas cincuenta y seis áreas), que se menciona en el inciso R) anterior el día 21 de Agosto de 2023, Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V., ejerció el derecho de prórroga por 5 años adicionales que le fue conferido en la Cláusula Segunda de dicho acuerdo de voluntades de tal manera, que tal contrato vence el día 31 de Agosto de 2028.

V).- Que tiene la capacidad legal para contratar y que está dispuesto a dar en arrendamiento en la forma y términos que se señalan en el presente Contrato a EL ARRENDATARIO, una porción de terreno con superficie de 3,908.44 hectáreas (tres mil novecientas ocho hectáreas cuarenta y cuatro áreas), comprendidas dentro del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO, cuyas demás características se precisan en el inciso C) del presente capítulo de Declaraciones (dicho lote de terreno constituye el objeto jurídico del presente Contrato y se le denomina el "LOTE DE TERRENO ARRENDADO").

W).- Que ha convenido con EL ARRENDATARIO en otorgarle en arrendamiento la fracción de terreno dentro del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO con superficie de 3,908.44 hectáreas (tres mil novecientas ocho hectáreas cuarenta y cuatro áreas), a que se hace referencia en el inciso anterior, agregándose el plano en el que se identifica el Polígono correspondiente, el cual fue firmado por las partes para formar parte integral del presente Contrato.

II.- DECLARA EL ARRENDATARIO por conducto de su representante legal lo siguiente:

A).- Que es una Sociedad Mercantil legalmente constituida de conformidad con las leyes vigentes en la materia en los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la Escritura Pública número 8918, de fecha 15 de Junio del año 2009, del protocolo a cargo del Licenciado Jesús Bermúdez Fernández, Notario Público número 8, con ejercicio en la demarcación territorial correspondiente a la Ciudad de Durango, Estado de

T).- Likewise, pursuant to Section Two of the Lease Agreement over OROCO LAND LOT NO. 1, executed on June 17, 2011, Minas de Oroco Resources S.A. de C.V. exercised the second five-year extension on August 9, 2022, resulting in the expiration of said agreement on August 31, 2028.

U).- With respect to the Lease Agreement over OROCO LAND LOT NO. 2, concerning a portion of the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY with a surface area of 48.56 (forty-eight point fifty-six hectares), referenced in paragraph R above, on August 21, 2023, Minas de Oroco Resources S.A. de C.V. exercised the right to a five-year extension as provided under Section Two of such agreement, thereby establishing the expiration date of said lease as August 31, 2028.

V).- That he has the legal capacity to contract and is willing to lease, under the terms and conditions set forth herein, to THE LESSEE, a portion of land with a surface area of 3,908.44 hectares (three thousand nine hundred eight point forty-four hectares), located within the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY, which characteristics are further detailed in paragraph C) of the Recitals (said land portion being the legal object of this Agreement and hereinafter referred to as the "LEASED PARCEL OF LAND").

W).- That he has agreed with THE LESSEE to lease the portion of land within the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY with a surface area of 3,908.44 hectares (three thousand nine hundred eight point forty-four hectares), as referenced in the preceding paragraph. The corresponding map identifying the relevant polygon was signed by both parties and is hereby incorporated as an integral part of this Agreement.

II. THE LESSEE HEREBY STATES, through its legal representative, the following:

A).- That it is a Corporation legally incorporated in accordance with the laws in force in the United Mexican States, as stated in Public Deed number 8,918, dated June 15, 2009, of the official notarial record in charge of Mr. Jesús Bermúdez Fernández, Notary Public number 8, with exercise in the jurisdiction of the city of Durango, state of Durango, which first certified copy was registered in the Public Registry of Property and Commerce of said

Durango, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicha Ciudad bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 14459*1 con fecha 11 de agosto de 2009.	city under the Electronic Mercantile Folio No. 14459*1, dated August 11, 2009, and whose first testimony was registered in the Public Registry of Property and Commerce of said City under the electronic business registration number 14459*1, dated August 11, 2009.
B).- Que se encuentra registrada ante las autoridades hacendarias mexicanas correspondiéndole el Registro Federal de Contribuyentes MMP090715EB2.	B).- That it is duly registered with the Mexican tax authorities with the Mexican TIN code (Federal Taxpayers Registry - RFC) MMP090715EB2.
C).- Que su objeto social comprende la celebración de actos jurídicos como el contenido en el presente acuerdo de voluntades, por lo que el presente Contrato no viola regulaciones estatutarias ni de ninguna otra especie.	C).- That its corporate purpose includes conducting legal transactions such as the one specified herein; accordingly, the execution of this Agreement does not violate any statutory provision or other applicable regulation.
D).- Que el apoderado que aquí la representa, se encuentra debidamente facultado y autorizado para celebrar y obligarla en los términos del presente Contrato, tal y como se acredita con la copia certificada Escritura Pública número 4453, de fecha 02 de Julio del año 2025, del protocolo a cargo del Licenciado Prospero Ignacio Soto Castelo, Notario Público número 5, con ejercicio en la demarcación territorial correspondiente a la Ciudad de Hermosillo, Estado de Sonora, México, en la cual se hizo constar la protocolización de diversos acuerdos tomados por unanimidad fuera de asamblea, otorgándoseles entre otros, Poder General Actos de Administración.	D).- That the individual representing it hereby is duly authorized and empowered to bind the company under the terms of this Agreement, as evidenced by the certified copy of Public Deed number 4453, dated July 02, 2025, executed before Mr. Prospero Ignacio Soto Castelo,, Notary Public No. 5, with residence and practice in the notarial district corresponding to the City of Hermosillo, State of Sonora, México, whereby the formalization of various unanimous resolutions adopted outside of a shareholders' meeting was recorded, granting, among others, a general power-of-attorney for acts of administration.
E).- Que su representada cuenta con la infraestructura, capacidad legal y económica suficiente para cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato, lo que expresa en términos de la Ley de Extinción de Dominio, declarando igualmente que los ingresos que obtiene dicha empresa y con los que cubrirá todas las prestaciones económicas derivadas de este Contrato son de origen lícito.	E).- That it has the necessary infrastructure, legal standing, and financial capacity to fulfill all obligations arising herefrom, and hereby declares, for the purposes of compliance with the Mexican Asset Forfeiture Law (<i>Ley de Extinción de Dominio</i>), that the funds used to perform any and all payment obligations hereunder are of lawful.
F).- Que no se encuentra pendiente, ni se amenaza presentar en su contra, alguna acción o procedimiento que pueda afectar la legalidad del presente Contrato.	F).- That there is no current or threatened legal action or proceeding against it that could affect the validity or enforceability of this Agreement.
G).- Que es Titular y/o causahabiente de los derechos derivados de las siguientes Concesiones Mineras que conforman el proyecto minero Cerro Caliche, ubicadas dentro del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO en el Municipio de Cucurpe, Sonora, descritas para referencia en el Anexo letra "C" que se adjunta y forma parte del presente Contrato (denominado el "PROYECTO MINERO CERRO CALICHE").	G).- That it is the holder or successor-in-interest to the mining rights derived from the concessions forming part of the Cerro Caliche Mining Project, located within the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY in the Municipality of Cucurpe, Sonora, as described in Annex "C" attached hereto and forming an integral part of this Agreement (hereinafter referred the "CERRO CALICHE MINING PROJECT").

H).- Que requiere del LOTE DE TERRENO ARRENDADO a efecto de estar en aptitud de llevar a cabo la ejecución de trabajos de exploración y/o explotación y/o beneficio de minerales que en su caso, existan en el subsuelo del PROYECTO MINERO CERRO CALICHE que consistirá, entre otras cosas, en la construcción y operación de una o varias minas ya sea a tajos a cielo abierto o subterráneas, lo cual a su vez implicará actividades, entre otras, de barrenación, voladura, carga y transportación de mineral y tepetate, trituración, cribado, lixiviación y extracción o separación de minerales mediante sustancias y procesos químicos y de otras índoles.

I).- Que la operación minera dentro del PROYECTO MINERO CERRO CALICHE será financiada, construida y operada por EL ARRENDATARIO o por contratistas de EL ARRENDATARIO.

J).- Que ha convenido con EL ARRENDADOR en celebrar este Contrato a fin de tomar en arrendamiento el LOTE DE TERRENO ARRENDADO.

III.- DECLARAN LAS PARTES:

A).- Que se reconocen mutuamente su existencia legal así como las facultades de representación en cuyo ejercicio comparecen a la celebración de este Contrato.

B).- Que sus respectivas Declaraciones y las seguridades que de cada una de ellas deriva respecto a su veracidad y exactitud las han inducido a otorgar su consentimiento contractual mismo que no se habría concedido de no ser por esas declaraciones y seguridades.

C).- Que celebran el presente contrato de arrendamiento, manifestando expresamente que en este acto se encuentran libres de presión alguna y que en su celebración no existe dolo, error, lesión, temor reverencial, incapacidad, mala fe, o algún otro vicio de la voluntad o del consentimiento.

Expuesto y asentado lo anterior por los contratantes otorgan a su más entera conformidad las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- ARRENDAMIENTO, DURACIÓN, PRÓRROGA. EL ARRENDADOR da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO el LOTE DE TERRENO ARRENDADO con el objeto, de que EL ARRENDATARIO, a su exclusiva discreción, pueda

H).- That the LEASED PARCEL OF LAND is required in order to carry out exploration, exploitation, and beneficiation activities in relation to the minerals that may exist in the subsoil of the CERRO CALICHE MINING PROJECT, including, *inter alia*, the construction and operation of one or more open-pit or underground mines, and the performance of drilling, blasting, loading and hauling of ore and overburden (*tepetate*), crushing, screening, leaching, and the chemical or mechanical separation of minerals or otherwise

I).- That the mining operations within the CERRO CALICHE MINING PROJECT will be financed, constructed, and operated either directly by THE LESSEE or by contractors engaged by THE LESSEE.

J).- That it has reached an agreement with THE LESSOR to lease the LEASED PARCEL OF LAND under the terms set forth herein.

III. THE PARTIES HEREBY STATE THE FOLLOWING:

A).- That they mutually acknowledge each other's legal existence and the authority of their respective representatives to enter into and execute this Agreement.

B).- That the respective representations and warranties set forth herein, and the assurances derived therefrom as to their truthfulness and accuracy, have induced them to enter into this Agreement, and that they would not have done so absent such representations and warranties.

C).- That they enter into this lease agreement freely and voluntarily, expressly declaring that they do so without any form of coercion, and that no fraud, mistake, duress, undue influence, incapacity, bad faith, or any other defect of will or consent exists in connection with its execution.

Having made the foregoing statements, the parties hereby agree to the following:

SECTIONS

ONE. – LEASE, TERM, EXTENSION. THE LESSOR hereby leases to THE LESSEE the LEASED PARCEL OF LAND for the purpose of allowing THE LESSEE, at its sole discretion, to carry out mining exploration, exploitation, and beneficiation works, mineral deposit

llevar a cabo la realización de las obras y trabajos de exploración y/o explotación minera y/o beneficio, desarrollo de depósitos minerales y construcción de todo tipo de infraestructura de mina, plantas de beneficio, patios de lixiviación, incluyendo campamentos para la vivienda de personal, y operación de mina, mencionados en la cláusula 3 (tres) y las de restauración ambiental que deba efectuar de conformidad con las leyes reglamentos y normas oficiales mexicanas aplicables. Aceptando El ARRENDATARIO que recibe el LOTE DE TERRENO ARRENDADO en arrendamiento para los fines antes mencionados y de acuerdo con las demás estipulaciones de este contrato.

El presente arrendamiento tendrá una duración de 12 (doce) años y 6 (seis) meses, que empezarán a correr el día 06 (seis) de Julio de 2025 (dos mil veinticinco), en adelante identificada tal fecha como "Fecha de Inicio", y terminará el día 05 (cinco) de Enero de 2038 (dos mil treinta y ocho) que corresponde al doceavo aniversario y seis meses de la Fecha de Inicio (en adelante dicho plazo inicial de doce años y seis meses será aquí referido como el "Plazo Inicial"). En la "Fecha de Inicio" El ARRENDATARIO quedará inmediata y absolutamente facultado para entrar en posesión, uso y goce del LOTE DE TERRENO ARRENDADO y en general para empezar a ejercer los derechos de arrendatario y demás derechos que a su favor resultan de este contrato y que le confiera la legislación civil aplicable. El "Plazo Inicial" es obligatorio para ambas partes, ello es sin perjuicio del derecho de terminación anticipada previsto en la cláusula 11 (once).

El ARRENDADOR concede a El ARRENDATARIO el derecho y opción de prorrogar la duración de este contrato en 12 (doce) años y 6 (seis) meses adicionales al "Plazo Inicial", para efectos de lo cual bastará con que El ARRENDATARIO, en cualquier momento durante el onceavo año del "Plazo Inicial", dé aviso por escrito a El ARRENDADOR en el sentido de que ha tomado la decisión de ejercer tal derecho de prórroga y realice los pagos correspondientes a dicho plazo adicional en la forma y términos que se detallan en la Cláusula siguiente.

SEGUNDA.- DERECHOS DE EL ARRENDADOR.

A. Contraprestación. A cambio del arrendamiento por el Plazo Inicial de doce años y seis meses de duración previsto en la cláusula anterior y de los derechos, consentimientos, anuencias y autorizaciones que El ARRENDADOR concede a El ARRENDATARIO por virtud de este contrato, El ARRENDATARIO pagará a El ARRENDADOR como contraprestación la cantidad de \$15,625,000.00 DOLARES USCY (QUINCE

development, and the construction of all types of mine infrastructure, including processing plants, leaching pads, and personnel housing camps, as well as mine operation activities, as described in Section 3 (Three), and any environmental restoration activities that must be performed pursuant to applicable laws, regulations, and official Mexican standards. THE LESSEE acknowledges that it accepts the lease of the LEASED PARCEL OF LAND for the aforementioned purposes and subject to the terms and conditions set forth herein.

The lease under this Agreement shall have a term of twelve (12) years and six (6) months, commencing on July 6 (six), 2025 (two thousand twenty-five) (the "Commencement Date") and expiring on January 5 (five), 2038 (two thousand thirty-eight), being the twelve-year-and-six-month anniversary of the Commencement Date (hereinafter said term shall be referred to herein as the "Initial Term"). As of the Commencement Date, THE LESSEE shall be immediately and fully entitled to take possession, use, and enjoyment of the LEASED PARCEL OF LAND, and, in general, to exercise all lessee rights granted under this Agreement and under applicable civil law. The Initial Term shall be binding upon the parties, without prejudice to the right of early termination provided in Section Eleven (11).

THE LESSOR grants THE LESSEE the right and option to extend the term of this Agreement for an additional period of twelve (12) years and six (6) months following the expiration of the "Initial Term". To exercise this extension, it shall be sufficient for THE LESSEE to notify THE LESSOR in writing at any time during the eleventh year of the "Initial Term" of its decision to exercise said right and to make the corresponding payments for such additional term, pursuant to the terms and conditions set forth in the following Section.

TWO.- RIGHTS OF THE LESSOR.

A. Consideration. In consideration of the lease for the Initial Term of twelve (12) years and six (6) months, as set forth in the preceding Section, and of the rights, consents, approvals, and authorizations granted by THE LESSOR to THE LESSEE under this Agreement, THE LESSEE shall pay to THE LESSOR the total amount of \$15,625,000.00 (FIFTEEN MILLION SIX HUNDRED AND TWENTY FIVE THOUSAND 00&100

MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), conforme al siguiente calendario de pagos: 1.- La cantidad de \$1, 250,000.00 DOLARES USCy (UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), netos a más tardar el día 06 de Julio de 2025. 2.- La cantidad de \$1,875,000.00 DOLARES USCy (UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), netos a más tardar el día 06 de Agosto de 2025. 3.- La cantidad de \$6,250,000.00 DOLARES USCy (SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), netos a más tardar el día 06 de Junio de 2026. 4.- La cantidad de \$6,250,000.00 DOLARES USCy (SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), netos a más tardar el día 06 de Junio de 2027. De igual manera y como parte del precio pactado en relación al arrendamiento materia de este contrato, El ARRENDATARIO se obliga a transmitir a EL ARRENDADOR los derechos de propiedad de un título de acciones de su matriz SONORO GOLD CORP. que ampare un total de 5,000,000 (cinco millones) de acciones representativas del capital social de SONORO GOLD CORP, compañía constituida en Canadá, que cotiza en la bolsa de valores de Toronto, Canadá (TSX Venture Exchange), las cuales tendrán un período de restricción de venta de cuatro meses a partir de la fecha de su emisión, según lo exige la normatividad de valores de Canadá. La expedición del título de acciones de SONORO GOLD CORP. referidas en el presente párrafo está sujeta a la aprobación por parte del TSX Venture Exchange y dichas acciones estarán sujetas a la reglamentación de dicho mercado de valores. Para efectos de su valuación para el pago del IVA en relación con dichas acciones, el precio asignado será el precio de intercambio de las acciones de SONORO GOLD CORP. en los diez (10) días de cotización en el TSX Venture Exchange anteriores a la fecha de firma del presente Contrato. Las partes convienen que de incumplir EL ARRENDATARIO con la obligación a que se refiere el párrafo anterior será causal de rescisión del presente	UNITED STATES DOLLARS), in accordance with the following payment schedule: 1.- The net amount of \$1, 250,000.00 USD (ONE MILLION TWO HUNDRED AND FIFTY THOUSAND 00/100 UNITED STATES DOLLARS), no later than July 06, 2025. 2.- The net amount of \$1,875,000.00 USD DOLLARS (ONE MILLION EIGHT HUNDRED AND SEVENTY FIVE THOUSAND 00/100 UNITED STATES DOLLARS), no later than August 6, 2025. 3.- The net amount of \$6,250,000.00 USD (SIX MILLION TWO HUNDRED AND FIFTY THOUSAND 00/100 UNITED STATES DOLLARS), no later than June 6, 2026. 4.- The net amount of \$6,250,000.00 USD (SIX MILLION TWO HUNDRED AND FIFTY THOUSAND 00/100 UNITED STATES DOLLARS), on June 6, 2027 at the latest. In addition, as part of the agreed consideration of the lease under this Agreement, THE LESSEE agrees to transfer to THE LESSOR the ownership rights to one share certificate issued by its parent company, SONORO GOLD CORP., representing a total of 5,000,000 (five million) shares of SONORO GOLD CORP., a company incorporated under the laws of Canada and listed on the Toronto Stock Exchange (TSX Venture Exchange). Said shares shall be subject to a four-month resale restriction period from their issuance date, as required by Canadian securities regulations. The issuance of the SONORO GOLD CORP. share certificate referenced herein is subject to the approval of the TSX Venture Exchange, and such shares shall be subject to the applicable rules and regulations of said stock exchange. For purposes of determining the valuation for VAT payment in connection with said shares, the assigned price shall be the trading price of SONORO GOLD CORP. shares on the TSX Venture Exchange, over the ten (10) trading days preceding the date of execution of this Agreement. The parties agree that if THE LESSEE fails to comply with the obligation set forth in the preceding paragraph, such default shall constitute grounds for termination of
---	---

contrato, sin responsabilidad alguna para EL ARRENDADOR quien podrá retener las cantidades que se le hubieren entregado, quedando obligado EL ARRENDATARIO a pagar a EL ARRENDADOR los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado con su incumplimiento.

Queda estipulado que de ejercer El ARRENDATARIO el derecho de prórroga estipulado en el último párrafo de la Cláusula anterior se obliga a pagar a El ARRENDADOR como contraprestación la cantidad de \$15,625,000.00 DOLARES USCy (QUINCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), netos misma que deberá ser pagada de la siguiente forma:

1.- La cantidad de \$1,562,500.00 DOLARES USCy (UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), netos a más tardar el día 06 de Enero de 2037.

2.- La cantidad de \$1,562,500.00 DOLARES USCy (UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), a netos más tardar el día 06 de Febrero de 2037.

3.- La cantidad de \$6,250,000.00 DOLARES USCy (SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), netos a más tardar el día 06 de Enero de 2038.

4.- La cantidad de \$6,250,000.00 DOLARES USCy (SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), netos a más tardar el día 06 de Enero de 2039.

B.- INTERESES. Queda pactado que en caso de mora en el pago de las cantidades que se mencionan en el apartado anterior El ARRENDATARIO pagará a El ARRENDADOR intereses a razón del 2% (dos por ciento) mensual sobre saldos insolutos por todo el tiempo que dure la mora, sin que ello implique renuncia por parte de El ARRENDADOR a las acciones legales que a su favor deriven de dicho incumplimiento.

C. FACTURAS E IMPUESTOS. Las partes convienen que las cantidades que conforme a lo estipulado en la presente Cláusula El ARRENDATARIO pagará a El

this Agreement without liability to THE LESSOR, who shall be entitled to retain any amounts received and to recover from THE LESSEE all damages and losses resulting from such breach.

It is hereby stipulated that, should THE LESSEE exercise the extension right provided for in the final paragraph of the preceding Section, it shall pay to THE LESSOR, as consideration for the additional term, the amount of \$15,625,000.00 (FIFTEEN MILLION SIX HUNDRED AND TWENTY FIVE THOUSAND 00&100 UNITED STATES DOLLARS, to be paid as follows:

1.- The amount of \$1,562,500.00USD (ONE MILLION FIVE HUNDRED SIXTY TWO THOUSAND AND FIVE HUNDRED 00/100 UNITED STATES DOLLARS), no later than January 6, 2037.

2.- The net amount of \$1,562,500.00 USD (ONE MILLION FIVE HUNDRED SIXTY TWO THOUSAND AND FIVE HUNDRED 00/100 UNITED STATES DOLLARS), on February 6, 2037 at the latest.

3.- The net amount of \$6,250,000.00 USD (SIX MILLION TWO HUNDRED AND FIFTY THOUSAND 00/100 UNITED STATES DOLLARS), no later than January 6, 2038.

4.- The net amount of \$6,250,000.00 USD (SIX MILLION TWO HUNDRED AND FIFTY THOUSAND 00/100 UNITED STATES DOLLARS), no later than January 6, 2039.

B.- INTERESTS. The parties agree that in the event of default in the payment of any amounts referred to in the preceding subsection, THE LESSEE shall pay interest to THE LESSOR at a rate of 2% (two percent) per month on the outstanding balance for the entire period of default. This provision shall not be construed as a waiver by THE LESSOR of any legal remedies available to him as a result of such default.

C. INVOICING AND TAXES. The parties agree that the amounts to be paid by THE LESSEE to THE LESSOR pursuant to this Section, both in connection with the

ARRENDADOR tanto respecto del Plazo Inicial como en su caso, por el plazo de prórroga se documentarán bajo el esquema de auto facturación a que se refiere la sección 2.7.3. de la Miscelánea Fiscal 2025, publicada en el Diario Oficial de la Federación (Segunda Sección) de fecha 30 de Diciembre de 2024, denominado "De la expedición de CFDI por las ventas realizadas por personas físicas del sector primario; arrendadores de bienes inmuebles, propietarios o titulares que afecten terrenos, bienes o derechos incluyendo derechos reales, ejidales o comunales; mineros; artesanos; enajenantes de vehículos usados, desperdicios industrializables, obras de arte plásticas y antigüedades, por los adquirentes de sus bienes", específicamente las reglas establecidas en los apartados 2.7.2.14, 2.7.3.6 y 2.7.3.10 inciso f), por lo que será EL ARRENDATARIO quien emitirá los Comprobantes Fiscales Digitales correspondientes a cada una de las cantidades a pagar a EL ARRENDADOR conforme a lo pactado en este contrato, en el entendido que serán a cargo de EL ARRENDATARIO las obligaciones relativas a retener, enterar y pagar a las autoridades hacendarias las cantidades que con motivo de tales pagos se generen por concepto de Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.) e Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), para lo cual retendrá a EL ARRENDADOR las sumas correspondientes.

Para fines de certeza, las partes confirman aquí su entendimiento de que por concepto de Impuesto Sobre la Renta, EL ARRENDATARIO retendrá a EL ARRENDADOR el 20% (veinte por ciento) de las contraprestaciones pactadas en el apartado "A" de la presente cláusula y por concepto de impuesto al valor agregado retendrá el 16% (dieciséis por ciento) del importe de la suma pagada, en el entendido de que como ya se estableció anteriormente, las cantidades retenidas serán enteradas a la autoridad hacendaria por EL ARRENDATARIO. Esto de conformidad con lo establecido en la regla 2.7.3.7 segundo párrafo de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, y la regla que en su momento se establezca en el mismo ordenamiento fiscal aplicable para cada ejercicio posterior durante la vigencia del presente contrato.

Consecuentemente EL ARRENDATARIO se obliga a entregar a EL ARRENDADOR al día siguiente de su emisión copia de los Comprobantes Fiscales Digitales que se generen bajo el mencionado esquema de auto facturación.

De igual forma EL ARRENDATARIO se compromete a proporcionar a EL ARRENDADOR copia de la documentación que acredite que ha enterado a las autoridades hacendarias el importe relativo al Impuesto

Initial Term and, as applicable, any extension thereof, shall be documented under the self-invoicing scheme referred to in Section 2.7.3 of the 2025 Miscellaneous Tax Resolution (*Miscelánea Fiscal 2025*), published in the Official Gazette of the Federation (Second Section) on December 30, 2024, under the heading: "Issuance of CFDI (Digital Tax Invoice) by purchasers of goods or services from individuals engaged in primary sector activities; lessors of real property; owners or holders who encumber land, assets, or rights including real, collective agricultural land (*ejidal*), or communal rights; mining operators; artisans; and sellers of used vehicles, recyclable waste, plastic art works, and antiques." Specifically, the rules established in subsections 2.7.2.14, 2.7.3.6, and 2.7.3.10(f) shall apply. Consequently, THE LESSEE shall issue the corresponding Digital Tax Invoices (CFDI) for each payment made to THE LESSOR hereunder. THE LESSEE shall be responsible for withholding and remitting to the tax authorities the amounts corresponding to Income Tax (ISR) and Value Added Tax (VAT) derived from such payments.

For certainty, the parties hereby confirm their mutual understanding that, for Income Tax purposes, THE LESSEE shall withhold 20% (twenty percent) of the consideration set forth in subsection "A" of this Section, and for Value Added Tax purposes, shall withhold 16% (sixteen percent) of the gross amount paid. As previously established, the amounts so withheld shall be remitted to the tax authority by THE LESSEE in accordance with Rule 2.7.3.7, second paragraph, of the applicable Miscellaneous Tax Resolution in force at the time, as well as any subsequent version of that rule applicable during the term of this Agreement.

In accordance with the foregoing, THE LESSEE shall provide THE LESSOR, no later than the day following issuance, with a copy of each Digital Tax Invoice (CFDI) generated under the above-mentioned self-invoicing scheme, as documentary evidence of payment.

Likewise, THE LESSEE undertakes to provide THE LESSOR with a copy of the supporting documentation evidencing that it has remitted to the tax authorities the corresponding Income Tax (ISR) and Value Added Tax

Sobre la Renta (I.S.R.) e Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), generados por los pagos realizados a EL ARRENDADOR, lo que deberá realizar dentro del mes siguiente a aquel en que lleve a cabo el pago de la suma que generen tales impuestos.

En caso de que EL ARRENDATARIO incumpla con las obligaciones a que se refieren los dos párrafos anteriores, independientemente de que ello será causa suficiente para rescindir el presente contrato, deberá pagar a EL ARRENDADOR los importes correspondientes así como las cantidades generadas por dichos importes en concepto de multas, recargos o cualquier otra cantidad que se genere a consecuencia de su incumplimiento.

De igual manera se estipula que es facultad de EL ARRENDADOR y de común acuerdo previo con EL ARRENDATARIO, el decidir si en los futuros pagos a realizar por EL ARRENDATARIO se utilice el esquema de auto facturación o sea el propio ARRENDADOR quien directamente entere y pague a las autoridades hacendarias las cantidades que por concepto del Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.) e Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) apliquen conforme a lo que en su momento disponga la normatividad hacendaria, en el entendido de que las cantidades que por concepto de renta pagará el ARRENDATARIO conforme a la Cláusula Segunda, Apartado A, no cambiarán en forma alguna.

D. PAGOS. Los pagos que conforme a lo pactado en este Contrato El ARRENDATARIO deba hacer a El ARRENDADOR podrán efectuarlos dentro o fuera de México, mediante cheque nominativo pagadero a la orden de El ARRENDADOR o de su apoderado con facultades especiales para recibir dichos pagos el señor Carlos Martín Padrés Contreras, o bien mediante transferencia electrónica de fondos a una cuenta bancaria de El ARRENDADOR o de su Apoderado en este acto el señor Carlos Martín Padrés Contreras, todo ello según se lo indique por escrito El ARRENDADOR a El ARRENDATARIO al menos 3 (tres) días hábiles antes de las respectivas fechas en que El ARRENDATARIO deba hacer tales pagos.

E.- PASTOREO DE GANADO. Queda convenido que durante la vigencia de este Contrato y en su caso de su prórroga, El ARRENDADOR mantendrá las operaciones de pastoreo de ganado vacuno y caballar en el INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO del cual forma parte la porción de terreno objeto de este Contrato, lo cual llevará a cabo en áreas mutuamente acordadas dentro de los límites del citado predio rústico de agostadero. El ARRENDATARIO avisará por adelantado a EL ARRENDADOR de la ubicación de

(VAT) amounts generated from payments made to THE LESSOR. Such documentation shall be provided no later than the month following the month in which the payment giving rise to the tax obligation was made.

Should THE LESSEE fail to comply with the obligations set forth in the two preceding paragraphs, such failure shall constitute sufficient grounds for termination of this Agreement, and THE LESSEE shall also be required to pay THE LESSOR the corresponding unpaid amounts, including any penalties, surcharges, or other amounts resulting from such noncompliance.

Furthermore, it is hereby agreed that THE LESSOR may, with the prior consent of the LESSEE, have the right to determine, for any future payments to be made by THE LESSEE, whether the self-invoicing scheme shall continue to apply or whether THE LESSOR shall issue its own invoices and directly remit to the tax authorities the Income Tax (ISR) and Value Added Tax (VAT) amounts corresponding under the tax legislation applicable at the time of payment, provided that the amounts payable by the LESSEE as lease payments under Clause Second, Section A hereof shall not change in any manner whatsoever.

D. PAYMENTS. All payments to be made by THE LESSEE to THE LESSOR hereunder may be made either within or outside of Mexico, by means of a nominative check payable to the order of THE LESSOR or his attorney-in-fact in this act holding special authority for receiving such payments, Mr. Carlos Martín Padrés Contreras, or by electronic funds transfer to a bank account of THE LESSOR or of said attorney-in-fact. The method and destination of payment shall be as instructed in writing by THE LESSOR to THE LESSEE at least three (3) business days prior to the respective due dates for such payments.

E.- LIVESTOCK GRAZING. It is hereby agreed that, throughout the term of this Agreement and, if applicable, during any extension thereof, THE LESSOR shall continue cattle and horse grazing operations on the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY of which the land subject to this Agreement forms a part. Such grazing shall take place in areas mutually agreed upon within the boundaries of the referenced rural grazing land. THE LESSEE shall notify THE LESSOR in advance of the locations of its mining activities within

sus actividades mineras dentro del LOTE DE TERRENO ARRENDADO para permitir la separación de las actividades de pastoreo de ganado vacuno y caballar de EL ARRENDADOR con las actividades mineras de EL ARRENDATARIO. En la medida que sea posible, EL ARRENDATARIO proveerá de agua a EL ARRENDADOR para su ganado, sin comprometer la viabilidad de sus operaciones mineras dentro del LOTE DE TERRENO ARRENDADO.

F.- PROPUESTAS. El ARRENDADOR queda facultado para presentar propuestas relacionadas con actividades de construcción como parte del proceso de licitación durante el desarrollo y las operaciones mineras a llevar a cabo en el Inmueble por parte de El Arrendatario.

TERCERA.- DERECHOS DE EL ARRENDATARIO.

Por virtud de este contrato, EL ARRENDATARIO estará facultado para destinar el LOTE DE TERRENO ARRENDADO a la realización de las actividades mineras propias de su objeto social, incluyendo de manera particular la exploración, desarrollo, construcción de mina, explotación, beneficio y operación del PROYECTO MINERO CERRO CALICHE. En consecuencia, tendrá el derecho, pero no la obligación, de realizar en el LOTE DE TERRENO ARRENDADO todas las obras y trabajos derivados de sus derechos como titular de las concesiones mineras que conforman el PROYECTO MINERO CERRO CALICHE, entre otras, las siguientes actividades:

A.- Llevar a cabo todo tipo de trabajos de exploración minera, es decir, actividades cuyo propósito sea identificar depósitos minerales que pudieran existir debajo del suelo o superficie del Inmueble (en el Lote), así como cuantificar y evaluar las reservas de minerales que en esos depósitos pudieran existir. En consecuencia, tendrá derecho de realizar en el Inmueble todo tipo de trabajos y obras de geología de campo, geoquímica y geofísica, así como zanjas, brechas y plantillas de barrenación entre otras relacionadas con la exploración minera.

B.- Llevar a cabo todo tipo de actividades de explotación minera, es decir, todos aquellos trabajos cuyo propósito sea (i) preparar y desarrollar la áreas que comprendan los depósitos minerales que identifique en el Lote (ii) desprender y extraer los productos minerales referidos en el subinciso (i) anterior; y (iii) preparar, tratar, fundir de primera mano y refinar los productos minerales que en su caso existan y se extraigan o arranquen del subsuelo, en cualquiera de sus etapas o fases, con el propósito de recuperar u

the LEASED PARCEL OF LAND, to allow for the separation of THE LESSOR's livestock grazing activities from THE LESSEE's mining operations. To the extent feasible, THE LESSEE shall provide water for THE LESSOR's livestock, provided such supply does not compromise the viability of mining operations on the LEASED PARCEL OF LAND.

F.- PROPOSALS. THE LESSOR shall have the right to submit proposals related to construction activities as part of the bidding processes conducted during the development and operation phases of the mining project to be carried out on the Property by THE LESSEE.

THIRD.- RIGHTS OF THE LESSEE.

Pursuant to this Agreement, THE LESSEE shall have the right to use the LEASED PARCEL OF LAND for carrying out mining activities consistent with its corporate purpose, including, in particular, the exploration, development, mine construction, exploitation, beneficiation, and operation of the CERRO CALICHE MINING PROJECT. Accordingly, THE LESSEE shall have the right, but not the obligation, to carry out on the LEASED PARCEL OF LAND all works and activities derived from its rights as holder of the mining concessions comprising the CERRO CALICHE MINING PROJECT, including, without limitation, the following:

A.- Conduct all types of mining exploration activities, i.e., activities aimed at identifying mineral deposits that may exist beneath the surface of the Property (the Plot), and quantifying and evaluating any such mineral reserves. For that purpose, THE LESSEE may perform all manner of geological, geochemical, and geophysical field work, trenching, clearing, and drilling programs, among other exploration-related works.

B.- Carry out all types of mining exploitation activities, meaning all works aimed at: (i) preparing and developing the areas that comprise the mineral deposits identified on the Plot; (ii) removing and extracting the mineral products referred to in item (i) above; and (iii) preparing, treating, initially smelting, and refining such mineral products, at any stage or phase, for the purpose of recovering or obtaining minerals or substances and increasing the concentration and purity of their contents.

obtener minerales o sustancias, así como elevar la concentración y pureza de sus contenidos.

C.- Depositar, administrar y operar terreros, jales, escorias, graseros, desechos, tepetates y otras sustancias que se generen como resultado o con motivo de las actividades de exploración, de explotación y de beneficio de minerales, sin más limitaciones o restricciones que las previstas en la Ley General del Equilibrio, Ecológico y la Protección al Ambiente (en adelante identificada simplemente como "Ley Ambiental") y en los demás ordenamientos aplicables.

D.- Extraer, procesar y beneficiar dentro del LOTE DE TERRENO ARRENDADO mineral o sustancias minerales provenientes de PROYECTO MINERO CERRO CALICHE o de cualquier otra concesión minera ubicada dentro o fuera del LOTE DE TERRENO ARRENDADO.

E.- Utilizar los caminos, veredas, mangas, callejones y otras vías de comunicación (en adelante llamadas todas ellas "los Caminos") existentes en el Terreno Superficial a fin de poder entrar y salir del Inmueble, transitar y transportar libremente personal, maquinaria, herramientas, sustancias minerales bienes de cualesquiera otras especies y en general para ejercer los derechos de ARRENDATARIA que de este contrato resultan a su favor.

F.- Previo acuerdo con El ARRENDADOR, modificar y ampliar los trazos de los Caminos ya existentes y construir, habilitar y dar mantenimiento a nuevos Caminos en el Terreno Superficial para los fines de tránsito y transportación mencionados en el párrafo "E" anterior. En caso de nuevos caminos construidos por El ARRENDATARIO, podrá otorgársele el derecho de restringir o limitar libremente el acceso y tránsito por tales nuevos caminos, y la facultad de cercarlos por ambos lados a fin de impedir cualquier situación o actividad que pueda interferir con el tránsito de vehículos y personas para fines de sus actividades mineras.

G.- Cercar todas aquellas zonas o lugares del Inmueble que, por razones de seguridad, de sanidad, de naturaleza ambiental, o de cualquier otro tipo, deban de permanecer aisladas o de acceso restringido, dando acceso a El ARRENDADOR para sus movimientos temporales de ganado.

H.- Construir, ampliar, dismantelar o desmontar campamentos, dormitorios, bodegas, almacenes, talleres, oficinas e instalaciones conducentes a las obras y trabajos de exploración.

C.- Deposit, manage and operate waste dumps, tailings, slags, grease pits, waste materials, overburden (*tepetate*), and any other substances generated as a result of or in connection with exploration, exploitation, or mineral beneficiation activities, subject only to the limitations and restrictions set forth in the General Law of Ecological Balance and Environmental Protection (hereinafter, the "Environmental Law") and other applicable legal provisions.

D.- Extract, process and beneficiate, within the LEASED PARCEL OF LAND, minerals and mineral substances originating from CERRO CALICHE MINING PROJECT or from any other mining concession located within or outside the LEASED PARCEL OF LAND.

E.- Use all existing roads, paths, corridors, and trails (hereinafter, collectively, the "Roads") located within the surface land in order to enter and exit the Property, move about freely, and transport personnel, machinery, equipment, mineral substances, and any other types of goods. Such use shall be for the purpose of enabling THE LESSEE to fully exercise all rights granted to it hereunder.

F.- Subject to prior agreement with THE LESSOR, modify or expand existing Roads, and construct, improve, or maintain new Roads on the surface land for the purposes described in subsection "E". In the case of new Roads constructed by THE LESSEE, THE LESSEE may be granted the right to freely restrict or limit access to such Roads and shall also have the right to fence both sides of said Roads in order to prevent any activity or situation that could interfere with the movement of vehicles and personnel for its mining operations.

G.- Fence off any areas of the Property which, for safety, sanitary, environmental, or other reasons, must remain isolated or be subject to restricted access, while ensuring access to THE LESSOR for the temporary movement of livestock.

H.- Construct, expand, dismantle, or remove camps, dormitories, warehouses, storage facilities, workshops, offices, and other installations related to exploration works and activities.

I.- Llevar a cabo mediciones y amojonamientos destinados a deslindar áreas o zonas dentro del LOTE DE TERRENO ARRENDADO. J.- Instalar tuberías, ductos y otros medios de transportación de fluido y de gases. K.- Instalar plantas generadoras de energía eléctrica, estaciones subestaciones y tender líneas de conducción, subterráneas o aéreas, de dicha energía, para conectarlas a las redes de Comisión Federal de Electricidad, o para fines de posibles circuitos o redes eléctricas internas que El ARRENDATARIO llegue a instalar y utilizar en el Inmueble. L.- Instalar y operar bandas transportadoras de todo tipo de materiales. M.- Desmontar o desbrozar terrenos, cumpliendo para tal efecto con la normatividad aplicable a este tipo de actividades. N.- Construir, habilitar, ampliar y operar minas a cielo abierto, subterráneas, a base de soluciones o de cualquier otro tipo y zonas o patios de lixiviación, lo cual podría implicar la inhabilitación o inutilización de toda la superficie que ocupen. O.- Construir, habilitar, ampliar y operar plantas de beneficio o procesamiento y molinos. P.- Procesar o beneficiar productos extraídos del subsuelo del Terreno Superficial, solos o en combinación o mezclados con productos extraídos del subsuelo de otras áreas o terrenos superficiales, incluso de terceras personas diferentes a EL ARRENDADOR. Q.- Perforar pozos para la extracción y utilización de agua. R.- Construir todo tipo de obras hidráulicas a fin de contar con el fluido necesario para la realización de sus actividades y, previa la obtención de las concesiones, permisos, anuencias o autorizaciones necesarios conforme a la ley, aprovechar o utilizar las aguas superficiales que requiera para sus obras y trabajos mineros. S.- Cumpliendo siempre con las disposiciones legales aplicables y con las órdenes dictadas legalmente por las autoridades competentes, transportar, almacenar, utilizar, detonar explosivos necesarios, para la	I.- Conduct land surveys and install boundary markers for the purpose of delineating specific areas or zones within the LEASED PARCEL OF LAND. J.- Install pipelines, ducts, and other systems for the transportation of liquids and gases. K.- Install and operate electric power generation plants, substations, and transmission lines, either underground or overhead, and connect them to the grid of the Federal Electricity Commission (<i>Comisión Federal de Electricidad</i>), or for the purposes of possible internal electrical circuits or networks that THE LESSEE may install and operate on the Property. L.- Install and operate conveyor belts for transporting all types of materials. M.- Clear or grub land in compliance with the environmental regulations applicable to such activities. N.- Construct, improve, expand, and operate open-pit, underground, in-situ leaching, or any other type of mines, as well as leaching areas or pads, even if such works result in the total or partial inaccessibility or unavailability of the land occupied. O.- Construct, improve, expand, and operate beneficiation or processing plants and milling facilities. P.- Process or beneficiate materials extracted from the subsurface of the surface land, either individually or in combination with materials extracted from other properties or surface lands, including those owned by third parties other than THE LESSOR. Q.- Drill wells for the extraction and use of water. R.- Construct all types of hydraulic works necessary to obtain water for its operations and, subject to obtaining the required concessions, permits, approvals, or authorizations under applicable law, make use of surface waters as needed for its mining works and activities. S.- In compliance with applicable legal provisions and with the lawful orders of competent authorities, transport, store, handle, and detonate explosives necessary for carrying out mining works and operations
--	---

ejecución de las obras y trabajos mineros en el Terreno Superficial.

T.- Llevar a cabo en el Inmueble cualesquiera otras acciones obras construcciones y actividades, necesarias o convenientes, que tengan como propósito la preparación y desarrollo del área que comprende el o los depósitos minerales que en su caso lleguen a identificarse en el Lote, y/o el desprender y extraer los productos minerales o sustancias existentes en el mismo.

U.- Instalar y operar antenas y estaciones repetidoras de radiocomunicación privada para su uso exclusivo.

V.- En general, realizar todas las actividades y obras inherentes al ejercicio de los derechos derivados de las Concesiones, de acuerdo con las leyes aplicables.

CUARTA.- OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR.

Sin perjuicio de las obligaciones que le impone la ley aplicable El ARRENDADOR, asume las siguientes obligaciones en beneficio de El ARRENDATARIO:

A. Realizar cuantas acciones o medidas sean necesarias a fin de garantizar y mantener en todo momento el ejercicio pacífico, continuo e irrestricto de los derechos que por este contrato concede a El ARRENDATARIO.

B. Abstenerse de realizar todo acto, hecho, medida o acción directa o indirectamente tendente a perturbar, obstaculizar o restringir el ejercicio de los derechos que por este contrato se conceden a El ARRENDATARIO.

C. Permitir y no obstaculizar, perturbar o restringir el tránsito o transportación de personal, maquinaria, herramienta, sustancias minerales y bienes de cualesquiera otras especies por El ARRENDATARIO, sus trabajadores, representantes, contratistas o por los subcontratistas de dichos contratistas.

D. Permitir y no obstaculizar, perturbar o restringir el trabajo del personal funcionarios y consultores de El ARRENDATARIO, de sus contratistas, incluyendo de manera particular al Constructor, y de los subcontratistas de dichos contratistas.

E. Permitir que El ARRENDATARIO libremente y en cualquier momento, incluso antes de la terminación o rescisión del presente arrendamiento por cualquier motivo, retire total o parcialmente los bienes muebles e instalaciones y mejoras de carácter removible que se encuentren en el LOTE DE TERRENO ARRENDADO

on the surface land.

T.- Carry out any other actions, works, constructions, and activities, whether necessary or convenient, intended to prepare and develop the areas containing one or more mineral deposits that may be identified within the Plot, and/or to remove and extract the mineral products or substances existing therein.

U.- Install and operate antennas and private radio repeater stations for exclusive use by THE LESSEE.

V.- In general, perform all actions, works, and activities inherent in the exercise of the rights granted by the Mining Concessions, in accordance with applicable law.

FOUR.- OBLIGATIONS OF THE LESSOR.

Without prejudice to the obligations imposed by applicable law, THE LESSOR undertakes the following obligations for the benefit of THE LESSEE:

A. Carry out any actions or measures necessary to ensure and maintain at all times the peaceful, continuous, and unrestricted exercise of the rights granted to THE LESSEE hereunder.

B. Refrain from performing any act, taking any measure, or engaging in any conduct, directly or indirectly, that could disturb, hinder, or restrict the exercise of the rights granted to THE LESSEE hereunder.

C. Permit and not obstruct, disturb, or restrict the passage or transportation by THE LESSEE, its employees, representatives, contractors, or subcontractors, of personnel, machinery, tools, mineral substances, and any other goods.

D. Permit and not obstruct, disturb, or restrict the work of personnel, officers, and consultants of THE LESSEE, or its contractors, including specifically the constructor, and their subcontractors.

E. Allow THE LESSEE, at any time and without restriction, including prior to the termination or rescission of this lease for any reason, to remove all or part of the movable property, removable installations, and improvements located on the LEASED PARCEL OF LAND that are owned or possessed by THE

por ser propiedad o posesión de El ARRENDATARIO, o de terceras personas con las que hubiese contratado.

F. Firmar todo tipo de avisos y solicitudes que sean necesarias de acuerdo con las disposiciones fiscales o de cualquier otra materia, a fin de estar en condiciones de cumplir con las obligaciones que en su caso se deriven del presente arrendamiento a cargo de El ARRENDADOR en los términos de las leyes de la materia, y a fin de que El ARRENDATARIO, esté también en tales condiciones.

G. Mantener a El ARRENDATARIO libre, exento y a salvo de demandas, reclamaciones, multas sanciones, auditorías, inspecciones, visitas, y órdenes de clausura o de suspensión de actividades o cobros relativos al cumplimiento de obligaciones derivadas de la Ley Ambiental y sus reglamentos y de las normas oficiales mexicanas y derivadas de la legislación y reglamentación estatal en esas materias y en materia de salud en relación con las actividades realizadas en el LOTE DE TERRENO ARRENDADO antes de la celebración del presente contrato, independientemente de quien las hubiera realizado.

H. Mantener a El ARRENDATARIO libre, exento y a salvo de demandas, reclamaciones, multas, sanciones, auditorías, inspecciones, visitas, órdenes de clausura o de suspensión de actividades o cobros, derivadas a las relaciones laborales de EL ARRENDADOR o de los Causantes con las personas que trabajaron para ellos en el Inmueble con anterioridad a la celebración de este contrato.

I. Firmar y entregar a El ARRENDATARIO y/o a las autoridades competentes solicitudes, peticiones de informes, informes, anuencias, autorizaciones, consentimientos, formularios y cualesquiera otros documentos que la ley o la autoridad federal estatal o municipal requirieran a fin de que El ARRENDATARIO pueda hacer uso y ejercicio pleno de los derechos que se le otorgan mediante este contrato.

J. Permitir que El ARRENDATARIO, el Constructor, los consultores y contratistas de El ARRENDATARIO tengan a partir de la fecha en que este contrato quede otorgado en escritura pública, el derecho pleno e irrestricto de acceso al LOTE DE TERRENO ARRENDADO y de ocupación y permanencia en el mismo, a fin de que El ARRENDATARIO, el Constructor, los consultores y contratistas estén en condiciones de:

(1) Hacer todo acto que sea necesario a fin de poder gestionar y obtener todas las autorizaciones y permisos

LESSEE or by third parties with whom it has entered into contracts.

F. Sign all types of notices and applications required under tax or any other regulations, in order for THE LESSOR to comply with any obligations arising hereunder in accordance with applicable law, and to ensure that THE LESSEE is likewise able to comply with its own obligations hereunder.

G. THE LESSOR shall hold THE LESSEE harmless, exempt, and fully protected from any claims, demands, fines, penalties, audits, inspections, site visits, shutdown or suspension orders, or charges arising from compliance obligations under the Environmental Law and its regulations, the applicable Mexican Official Standards, and any applicable state environmental and health laws and regulations, in connection with activities carried out on the LEASED PARCEL OF LAND prior to the execution of this Agreement, regardless of who may have conducted such activities.

H. THE LESSOR shall hold THE LESSEE harmless from, and fully indemnified against any and all claims, demands, fines, penalties, audits, inspections, enforcement actions, site visits, shutdown or suspension orders, and any charges arising from labor relationships established by THE LESSOR or by the Predecessors-in-Title with individuals who worked for them on the Property prior to the execution of this Agreement.

I. Sign and deliver to THE LESSEE and/or to the competent authorities all applications, reports, consents, authorizations, approvals, forms, and any other documents required under federal, state, or municipal law, for the purpose of enabling THE LESSEE to make full and effective use of the rights granted to it hereunder.

J. THE LESSOR shall allow THE LESSEE, its Constructor, consultants, and contractors, from the date this Agreement is formalized in a public deed, full and unrestricted access to, and the right to occupy and remain on, the LEASED PARCEL OF LAND, so that THE LESSEE, the Constructor, consultants, and contractors may be in a position to:

(1) Do all acts necessary to apply for and obtain all permits and authorizations legally required for THE

que sean legalmente necesarios para que El ARRENDATARIO pueda iniciar las actividades mineras de exploración, explotación, beneficio y operación de mina en el LOTE DE TERRENO ARRENDADO; (2) Efectuar levantamientos topográficos y mediciones; (3) Realizar pruebas de geología; (4) Llevar a cabo actividades de almacenamiento; y (5) En general, llevar a cabo actividades de ingeniería, planeación, preparación de la construcción de la Mina. K. El ARRENDADOR otorga a El ARRENDATARIO todos los consentimientos, anuencias, permisos o autorizaciones que sean necesarios (i) de conformidad con la Ley Ambiental a fin de que obtenga la aprobación de su manifestación de impacto ambiental, cambio de uso de suelo y todas las licencias, permisos o autorizaciones de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, quedando expresamente autorizado El ARRENDATARIO, para que obtenga la autorización respectiva ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF), otorgando El ARRENDADOR, su total consentimiento para que El ARRENDATARIO lleve a cabo la remoción de vegetación de la superficie dada en arrendamiento, objeto del presente contrato y/o cualquier otra autoridad competente, deban de otorgarle o conferirle de acuerdo a la Ley para que pueda llevar a cabo sus actividades de conformidad con este contrato, (ii) a fin de que El ARRENDATARIO solicite y obtenga permisos, licencias concesiones o autorizaciones de cualquier tipo para la perforación de pozos y para el aprovechamiento de aguas subterráneas o bien superficiales que pertenezcan a la Nación y para que los respectivos permisos, licencias, concesiones o autorizaciones se expidan a nombre de El ARRENDATARIO sin necesidad de que adquiera el suelo, (iii) de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables en materia de uso del suelo, de asentamientos humanos, de sanidad o salud, de trabajo y previsión social y en otras materias relacionadas con las actividades de El ARRENDATARIO en el LOTE DE TERRENO ARRENDADO , y (iv) para los fines previstos en el artículo 56, fracción I (primera), del Reglamento de la Ley Minera. L. Mientras el presente Contrato se mantenga vigente, EL ARRENDADOR no podrá, y se obliga a no gravar, hipotecar, ofrecer en garantía, prometer la venta o arrendamiento, vender, ceder, traspasar o trasladar por ningún medio el dominio o los derechos de posesión o	LESSEE to commence exploration, exploitation, beneficiation, and mining operations on the LEASED PARCEL OF LAND; (2) Carry out topographic surveys and measurements; (3) Conduct geological testing; (4) Perform storage activities; and (5) In general, engage in engineering, planning, and mine construction preparation activities. K. THE LESSOR grants to THE LESSEE all consents, approvals, permits, or authorizations necessary: (i) Under the applicable environmental legislation, so that THE LESSEE may obtain approval of its environmental impact assessment, land use change authorization, and all licenses, permits, or authorizations required by the Ministry of the Environment and Natural Resources (SEMARNAT), and THE LESSEE is expressly authorized to request and obtain from SEMARNAT the permit for Forest Land Use Change (<i>Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales</i> – CUSTF). THE LESSOR hereby grants full consent for THE LESSEE to proceed with the removal of vegetation on the leased land subject hereto, and from any other competent authority that must issue or grant such permits under applicable law, so that THE LESSEE may carry out its activities in accordance with this Agreement; (ii) So that THE LESSEE may apply for and obtain permits, licenses, concessions, or authorizations of any kind for the drilling of wells and the use or exploitation of groundwater or surface water belonging to the Nation, and so that such permits, licenses, concessions, or authorizations may be issued in the name of THE LESSEE without the need for it to acquire title to the land; (iii) In accordance with applicable laws and regulations on land use, urban development, public health, labor, and social welfare, as well as any other legal provisions related to THE LESSEE's activities on the LEASED PARCEL OF LAND; and (iv) For the purposes set forth in Article 56, Subsection I (one) of the Regulations of the Mining Law. L. While this Agreement remains in full force and effect, THE LESSOR shall not, and expressly agrees not to, encumber, mortgage, pledge, promise to sell or lease, sell, assign, transfer, or otherwise dispose of, in whole or in part, the title or possession rights over any portion
---	--

propiedad, de forma parcial o total, de ninguna porción del terreno que comprende el LOTE DE TERRENO ARRENDADO, sin el consentimiento previo de EL ARRENDATARIO otorgado mediante escrito ratificado ante notario público. Todo acto jurídico que no contenga dicho consentimiento previo será nulo y no producirá efecto legal alguno.

LL. Una vez que los diversos contratos de arrendamiento firmados por el ARRENDADOR con Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V. con fecha de 17 de junio de 2011 por 1,050 (mil cincuenta) hectáreas (LOTE DE TERRENO OROCO NO. 1) y 23 de julio de 2021 por 48.56 (cuarenta y ocho hectáreas cincuenta y seis centiáreas) (LOTE DE TERRENO OROCO NO.2) dentro del INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO sean rescindidos o terminados por cualquier causa, y EL ARRENDADOR reciba de Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V., las porciones de terreno objeto de dichos contratos y esté en aptitud legal de disponer de las mismas, deberá firmar inmediatamente todo documento que sea requerido conforme a la ley aplicable para incorporar dichos lotes de terreno (LOTE DE TERRENO OROCO NO. 1 y LOTE DE TERRENO OROCO NO. 2) a este contrato y de esa manera extender los derechos de arrendamiento de EL ARRENDATARIO sobre dichos lotes de terreno conforme al presente Contrato (una vez incorporados al presente Contrato, dichos lotes de terrenos se considerarán parte del LOTE DE TERRENO ARRENDADO), sin ninguna contraprestación adicional a EL ARRENDADOR, aparte de los pagos establecidos en la Cláusula 2 Apartado A del presente Contrato. En cumplimiento de dicho objeto, EL ARRENDADOR se obliga a no negociar ni otorgar la prórroga, extensión o renovación, o acordar o firmar ningún acuerdo adicional con Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V. o tercero alguno excepto con EL ARRENDATARIO, para mantener o suscribir un nuevo arrendamiento sobre el LOTE DE TERRENO OROCO NO. 1 y LOTE DE TERRENO OROCO NO.2. EL ARRENDATARIO podrá renunciar, en forma parcial o total, a dicho derecho mediante aviso escrito notificado a EL ARRENDADOR.

QUINTA.- OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO.

A. RESPONSABILIDAD. Serán de la exclusiva responsabilidad de El ARRENDATARIO todas las actividades que en el LOTE DE TERRENO ARRENDADO se lleven a cabo por su cuenta con motivo del arrendamiento, incluyendo en ello las de índole laboral, ambiental, sanitaria, fiscal y minera, por lo que se compromete a indemnizar, defender y eximir de responsabilidad a El ARRENDADOR de cualquier

of the land comprising the LEASED PARCEL OF LAND without the prior written consent of THE LESSEE, which must be ratified before a notary public. Any legal act carried out in breach of this obligation shall be null and void and shall produce no legal effects whatsoever.

LL. Upon termination or rescission for any reason of the lease agreements entered into by THE LESSOR and between Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V., dated June 17, 2011 (covering 1,050 hectares, referred to as "OROCO LAND PLOT NO. 1") and July 23, 2021 (covering 48.56 hectares, referred to as "OROCO LAND PLOT NO. 2"), located within the CERRO PRIETO RANCH PROPERTY, and THE LESSOR having legally regained control and disposition rights over the land subject matter thereof, THE LESSOR shall immediately sign any and all documents required under applicable law to incorporate said parcels of land (OROCO LAND PLOT NO. 1 and OROCO LAND PLOT NO. 2) into this Agreement and thereby extend THE LESSEE's lease rights over such land pursuant to the terms herein. (Once incorporated, said land shall be considered part of the LEASED PARCEL OF LAND), at no additional consideration to THE LESSOR apart from the payments set forth in Section Two, Subsection A herein. In furtherance of this obligation, THE LESSOR undertakes not to negotiate, renew, extend, or enter into any new agreement with Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V., or with any third party other than THE LESSEE, regarding any lease rights over OROCO LAND PLOT NO. 1 and NO. 2. THE LESSEE may waive, in whole or in part, the right to such incorporation by providing written notice to THE LESSOR.

FIVE.- OBLIGATIONS OF THE LESSEE.

A. RESPONSABILITY. THE LESSEE shall be solely responsible for all activities carried out on the LEASED PARCEL OF LAND by reason of this lease, including, but not limited to, those related to labor, environmental, health, tax, and mining matters. Accordingly, THE LESSEE undertakes to indemnify, defend, and hold THE LESSOR harmless from any claims, penalties, fines, damages, losses, or expenses arising from the

reclamación, sanción, multa, daño, perjuicio o gasto que derive de la ocupación y actividades mineras que lleve a cabo El ARRENDATARIO en el LOTE DE TERRENO ARRENDADO objeto de este Contrato.

B. CAMINOS Y ACCESOS. Toda vez que como se mencionó en el capítulo de Declaraciones de El ARRENDADOR con motivo de los Contratos de Arrendamiento celebrados con anterioridad Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V., se encuentra ocupando 1,050 y 48.56 hectáreas del predio rústico de agostadero conocido como "Cerro Prieto", del cual forma parte la fracción de terreno objeto del presente Contrato (dichos lotes arrendados a Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V. se les denominan LOTE DE TERRENO OROCO NO. 1 y LOTE DE TERRENO OROCO NO. 2, respectivamente), por lo que los caminos y accesos a dicho predio fueron construidos, son mantenidos por Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V., de tal manera que El ARRENDATARIO deberá negociar con dicha empresa a efecto de que le permita utilizarlos o bien construir sus propios caminos y accesos para ingresar al LOTE DE TERRENO ARRENDADO.

De igual forma y toda vez que las líneas de conducción de energía eléctrica actualmente instaladas en el Rancho Cerro Prieto fueron también construidas por Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V. y llegan directamente al proyecto minero de dicha empresa, El ARRENDATARIO deberá de igual forma negociar con esta la utilización de las mismas, o en su caso, realizar las gestiones tendientes a efecto de obtener el suministro de energía eléctrica que le resulte indispensable para las actividades a que el presente Contrato se refiere.

C. PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. El ARRENDATARIO llevará a cabo o ejecutará todas las actividades que tenga a derecho a realizar de conformidad con este contrato, cumpliendo estrictamente con la Ley Ambiental.

D. RESTAURACIÓN. En la medida que lo permitan las leyes aplicables, El ARRENDATARIO no restaurará, recuperará o restablecerá terrenos dañados por caminos u otras obras construidas por éste, si recibe aviso escrito de El ARRENDADOR en el sentido de que desea que dichos caminos u obras sean preservados para su propio uso, en cuyo caso El ARRENDADOR liberará a El ARRENDATARIO ante las autoridades competentes en materia ambiental de toda responsabilidad, obligación y carga en relación con los terrenos tales que no se hayan restaurado, recuperado o restablecido o que no se vayan a restaurar, recuperar, o restablecer, y

occupation and mining activities carried out by THE LESSEE on the LEASED PARCEL OF LAND subject hereto.

B. ROADS AND ACCESS. As stated in THE LESSOR's recitals, due to the lease agreements previously entered into with Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V., that company currently occupies 1,050 and 48.56 hectares of the rural grazing land known as "Cerro Prieto," from which the portion of land subject to this Agreement is derived. The land leased to Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V. is referred to as OROCO LAND PLOT NO. 1 and OROCO LAND PLOT NO. 2, respectively. Therefore, the roads and access routes to said property were built and are maintained by Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V., and THE LESSEE shall negotiate with said company in order to be permitted to use such infrastructure, or alternatively, shall construct its own roads and access routes to reach the LEASED PARCEL OF LAND.

Likewise, considering that the power lines currently installed on the Cerro Prieto Ranch Property were also built by Minas de Oroco Resources, S.A. de C.V. and serve directly that company's mining project, THE LESSEE shall also negotiate with said company to use such infrastructure or, as the case may be, make the necessary arrangements to obtain an independent electric power supply for the activities covered herein.

C. ENVIRONMENTAL PROTECTION. THE LESSEE shall perform or carry out all activities it is entitled to undertake pursuant to this Agreement in strict compliance with the Environmental Law.

D. RESTORATION. To the extent permitted by applicable law, THE LESSEE shall not be required to restore, reclaim, or rehabilitate land affected by roads or other works it has constructed if it receives written notice from THE LESSOR stating that such roads or works are to be preserved for THE LESSOR's own use. In such case, THE LESSOR shall release THE LESSEE from all responsibility, obligations, and liabilities before the competent environmental authorities in connection with such non-restored lands, and shall hold THE LESSEE harmless and fully indemnified against any claims, demands, actions, fines, penalties, proceedings, or administrative

consecuentemente El ARRENDADOR mantendrá a El ARRENDATARIO libre y exento de reclamaciones, demandas, procedimientos, multas, sanciones, juicios e investigaciones o procedimientos administrativos incoados, instituidos, impuestos o iniciados en relación directa o indirecta con los terrenos no restituidos recuperados o restablecidos de que se trata.

El ARRENDATARIO tendrá la obligación de restaurar, recuperar o restablecer los terrenos dañados por los caminos u otras obras construidas por El ARRENDATARIO, si El ARRENDADOR y/o las autoridades en materia ambiental no le han otorgado una liberación completa y satisfactoria de toda responsabilidad, obligación o deuda en relación con los terrenos dañados.

Para fines de lo previsto en el párrafo anterior, El ARRENDATARIO dará aviso El ARRENDADOR sobre su intención de iniciar los trabajos de restauración, recuperación, restablecimiento ambiental de que se trate, al menos 30 (treinta) días naturales antes de la fecha de inicio de tales trabajos, y El ARRENDADOR a su vez contará con 10 (diez) días naturales contados a partir de que reciba tal aviso de El ARRENDATARIO, para expresar por escrito su deseo de que tales obras no se realicen, en cuyo caso se estará a lo pactado en el párrafo anterior de la presente cláusula.

SEXTA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Si durante la vigencia del arrendamiento llegase a ocurrir en el LOTE DE TERRENO ARRENDADO algún siniestro o daño, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, EL ARRENDADOR no se hará responsable, de ninguna manera, por los daños y perjuicios causados al mobiliario, instalaciones, equipos y demás objetos que se encuentren dentro del LOTE DE TERRENO ARRENDADO. También será eximido de toda responsabilidad EL ARRENDADOR en los casos de robo o daños a los bienes de EL ARRENDATARIO.

Asimismo, el ARRENDATARIO no será responsable de ninguna pérdida, daño o perjuicio que pudiera causarle al ARRENDADOR sobre sus Instalaciones, ganado o construcciones dentro del LOTE DE TERRENO ARRENDADO con motivo de caso fortuito o fuerza mayor.

En el supuesto de que se actualizaran las figuras jurídicas antes mencionadas (caso fortuito o fuerza mayor) en relación al pago de las rentas se aplicará, según sea el caso, lo dispuesto por los artículos 2701 y 2702 del Código Civil para el Estado de Sonora.

investigations that may be initiated, imposed, or pursued in relation to the non-restoration, non-reclamation, or non-rehabilitation of said lands.

THE LESSEE shall be obligated to restore, reclaim, or rehabilitate land affected by roads or other works it has constructed if neither THE LESSOR nor the competent environmental authorities have granted a full and satisfactory release from all liability, obligations, or charges in relation to such affected lands.

For the purposes of the foregoing, THE LESSEE shall notify THE LESSOR of its intention to commence restoration, reclamation, or environmental rehabilitation works at least thirty (30) calendar days before the scheduled start date of such works. Upon receipt of said notice, THE LESSOR shall have a period of ten (10) calendar days to notify THE LESSEE in writing of its desire that such works not be carried out, in which case the provisions of the preceding paragraph shall apply.

SIX.- ACTS OF GOD OR FORCE MAJEURE EVENTS.

If, during the term of the lease, any incident or damage should occur on the LEASED PARCEL OF LAND due to an act of God or force majeure, THE LESSOR shall in no event be held liable for any loss or damage caused to furniture, installations, equipment, or any other property located within the LEASED PARCEL OF LAND. THE LESSOR shall likewise bear no liability in the event of theft or damage to THE LESSEE's property.

Likewise, THE LESSEE shall not be liable for any loss, damage, or injury that may be caused to THE LESSOR's facilities, livestock, or structures located on the LEASED PARCEL OF LAND as a result of an act of God or force majeure.

If any of the above legal concepts (acts of God or force majeure) should arise in relation to the payment of rent, the provisions of Articles 2701 and 2702 of the Civil Code for the State of Sonora shall apply, as appropriate.

Se conviene expresamente que el estallamiento de una huelga por parte de los trabajadores de EL ARRENDATARIO o sus causahabientes en la Mina no será considerado caso fortuito o fuerza mayor para los fines de esta cláusula.

SÉPTIMA. CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

El ARRENDADOR podrá otorgar su consentimiento para que El ARRENDATARIO ceda total o parcialmente los derechos y obligaciones que derivan de este contrato para lo cual El ARRENDATARIO deberá informarle, dentro de los 30 (treinta) días naturales anteriores a la fecha en que pretenda llevar a cabo la cesión proporcionándole los datos relativos a, (i) el nombre o razón o denominación social del cesionario, (ii) toda la información, corporativa legal y financiera de la persona física o moral a quien se pretenda ceder los derechos derivados del presente contrato, (iii) la fecha en que pretende llevar a cabo la cesión (iv) el domicilio del cesionario y (v) el nombre del representante del cesionario con el cual EL ARRENDADOR habrá de tratar todo lo relativo a este contrato, consentimiento o autorización que no será injustificadamente negado por El ARRENDADOR.

OCTAVA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.

A. TERMINACIÓN ANTICIPADA POR EL ARRENDATARIO.

No obstante el plazo de duración previsto en la Cláusula Segunda, El ARRENDATARIO podrá terminar este contrato en cualquier momento sin más formalidad que la de enviar o entregar a El ARRENDADOR notificación o aviso en ese sentido en el domicilio de éste, señalado en la Cláusula Novena.

La terminación anticipada del contrato de conformidad con este inciso liberará a El ARRENDATARIO de toda obligación o responsabilidad para con EL ARRENDADOR, excepto las obligaciones que deba cumplir de conformidad con la Ley Ambiental y El ARRENDADOR no tendrá el derecho de ser indemnizado, compensado o resarcido de manera alguna por la terminación anticipada.

De optar El ARRENDATARIO por la terminación anticipada del Contrato, El ARRENDADOR no estará obligado a restituirle las cantidades de dinero que le hubiese pagado antes de dicha terminación anticipada.

Al dar el aviso de terminación anticipada, El ARRENDATARIO suspenderá todo tipo de actividades

It is expressly agreed that a strike by THE LESSEE's workers or legal successors at the Mine shall not be considered an act of God or force majeure for the purposes of this clause.

SEVEN. ASSIGNMENT OF RIGHTS AND OBLIGATIONS.

THE LESSOR may grant its consent to THE LESSEE to assign, in whole or in part, the rights and obligations arising hereunder, provided that THE LESSEE gives written notice at least thirty (30) calendar days prior to the intended date of the assignment. Said notice shall include: (i) the name or corporate name of the proposed assignee; (ii) complete legal, corporate, and financial information regarding the individual or entity to whom the assignment is proposed; (iii) the intended effective date of the assignment; (iv) the assignee's address; and (v) the name of the assignee's representative with whom THE LESSOR shall coordinate all matters related to this Agreement. Such consent or authorization shall not be unreasonably withheld by THE LESSOR.

EIGHT. EARLY TERMINATION OF THE AGREEMENT.

A. EARLY TERMINATION BY THE LESSEE.

Notwithstanding the term set forth in Section Two herein, THE LESSEE may terminate this Agreement at any time by sending or delivering written notice of such intention to THE LESSOR at the address indicated in Section Nine below.

The early termination of the Agreement pursuant to this subsection shall release THE LESSEE from any and all obligations or liabilities toward THE LESSOR, except for those obligations arising under the Environmental Law, and THE LESSOR shall not be entitled to any compensation, reimbursement, or indemnity whatsoever as a result of such early termination.

If THE LESSEE exercises its right to terminate this Agreement early, THE LESSOR shall not be required to return any amounts previously paid by THE LESSEE prior to said early termination.

Upon giving notice of early termination, THE LESSEE shall suspend all activities on the LEASED PARCEL OF

dentro del LOTE DE TERRENO ARRENDADO, salvo que se trate de obras de restauración o recuperación ecológica, conforme a la Ley Ambiental.

Las partes están de acuerdo en que el hecho de que durante el plazo de vigencia de este contrato El ARRENDATARIO por cualquier motivo llegase a suspender sus actividades mineras en el LOTE DE TERRENO ARRENDADO, incluso en forma total e indefinida, pero sin entregar a El ARRENDADOR el aviso de terminación anticipada referido en el párrafo anterior, ello de ninguna manera significará ni implicará que El ARRENDATARIO ha optado por dar por terminado este contrato en forma anticipada, toda vez que en tal supuesto de suspensión total e indefinida este contrato continuará surtiendo sus efectos los cuales sólo podrán considerarse terminados en los casos de terminación o rescisión previstos expresamente en el mismo contrato o en la ley.

B. OMISIÓN EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

Si una de las Partes considera que la otra Parte (la "PARTE INCUMPLIDA") ha omitido cumplir alguna de sus obligaciones derivadas de este contrato, dicha Parte dará a la PARTE INCUMPLIDA un aviso en el sentido de que cuenta con 60 (sesenta) días naturales para subsanar el incumplimiento, para iniciar el procedimiento relativo a subsanar el incumplimiento, o bien para probar a la otra Parte que no se ha dado el incumplimiento.

Concluido el plazo antes mencionado, sin que la PARTE INCUMPLIDA hubiere iniciado el proceso para subsanar su incumplimiento o bien sin que hubiese probado a la otra Parte que el incumplimiento no se ha dado, dicha Parte quedará facultada para pedir la rescisión del contrato si lo estima conveniente a sus intereses. El aviso de incumplimiento deberá ser lo suficientemente circunstanciado como para que la PARTE INCUMPLIDA pueda tomar las medidas correctivas que procedan, según la naturaleza del incumplimiento atribuido.

NOVENA. DOMICILIOS.

Todos los avisos, comunicaciones y notificaciones que las partes deban o deseen darse o hacerse en relación con este contrato serán entregados en los siguientes domicilios, a menos que las partes señalen otros cuando menos con 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que el cambio deba producir efectos:

LAND, except for those related to environmental restoration or reclamation, in accordance with the Environmental Law.

The Parties expressly agree that, should THE LESSEE suspend its mining activities on the LEASED PARCEL OF LAND for any reason during the term of this Agreement, even completely and for an indefinite period, but without delivering the written notice of early termination as specified above, such suspension shall not be construed or deemed to mean that THE LESSEE has elected to terminate this Agreement early. In such a case, this Agreement shall remain in full force and effect, and shall only be deemed terminated in accordance with the termination or rescission provisions expressly set forth herein or under applicable law.

B. BREACH OF OBLIGATIONS.

If either Party considers that the other Party (the "DEFAULTING PARTY") has failed to fulfill any of its obligations hereunder, the non-defaulting Party shall issue a written notice granting the DEFAULTING PARTY a period of sixty (60) calendar days to remedy the breach, to initiate the process of remedying the breach, or to prove to the other Party that no breach has occurred.

If, upon expiration of the aforementioned period, the DEFAULTING PARTY has not initiated the remedial process or proven to the satisfaction of the other Party that no breach has occurred, the non-defaulting Party shall be entitled to seek rescission of this Agreement, if it deems such action to be in its best interest. The notice of breach must include sufficient detail and context to allow the DEFAULTING PARTY to take appropriate corrective action based on the nature of the alleged breach.

NINE. SERVICE ADDRESS.

All notices, communications, and notifications that the parties must or wish to deliver or send in relation to this Agreement shall be made to the following addresses, unless either party provides written notice of a change of address at least fifteen (15) calendar days prior to the effective date of such change:

El ARRENDADOR: Avenida 5 de Mayo S/N, Norte, Colonia Centro, Magdalena de Kino, Sonora, C.P. 84160.

Teléfono: 6323220524

Correo Electrónico: padres_carlosm@hotmail

El ARRENDATARIO: Calle Toluca número 1236, Colonia El Sahuaro, Hermosillo, Sonora, C.P. 84178.

Teléfono: Jorge Alberto Díaz Avalos.- 6121519642

Correo Electrónico: jorge@quiriegogd.com

Teléfono: Kenneth MacLeod.- 001(604)3513446

Correo Electrónico: ken@sonorogold.com

Los avisos y comunicaciones se entenderán efectivos el día hábil inmediato siguiente a aquél en que hubieran sido recibidos. Si se empleare el correo, los avisos, comunicaciones y notificaciones siempre se enviarán por correo certificado con acuse de recibo. Las notificaciones judiciales se entenderán efectivas en la forma y términos que señalen las normas aplicables.

DÉCIMA.- CONTROVERSIAS Y TRIBUNALES COMPETENTES.

A. CONTROVERSIAS. Las controversias que surjan en relación con el presente Contrato se regirán por la Ley Minera y su Reglamento y supletoriamente por el Código de Comercio y por el Código Civil para el Estado de Sonora.

B. TRIBUNALES COMPETENTES. Para la interpretación y cumplimiento del presente acuerdo de voluntades las partes expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la ciudad de Hermosillo, Sonora, renunciando al fuero del domicilio presente o futuro.

DÉCIMA PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES.

A. DOCUMENTOS ADICIONALES. Las partes convienen en que este contrato será inscrito por cualquiera de las Partes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio que corresponda a la ubicación del LOTE DE TERRENO ARRENDADO, así como en los registros o dependencias en las cuales deba inscribirse o El ARRENDATARIO considere prudente inscribirlo, comprometiéndose las partes a firmar cualquier documento adicional y ejercer cuanta acción resulte necesaria para alcanzar los objetivos de este contrato.

B. CONTRATO COMPLETO. Este instrumento y los avisos que en su conformidad se notifiquen las Partes contienen el contrato y entendimiento total entre las

TO THE LESSOR: Avenida 5 de Mayo S/N, Norte, Colonia Centro, Magdalena de Kino, Sonora, C.P. 84160

Telephone: 6323220524

E-mail: padres_carlosm@hotmail

TO THE LESSEE: Calle Toluca número 1236, Colonia El Sahuaro, Hermosillo, Sonora, C.P. 84178.

Teléfono: Jorge Alberto Díaz Avalos.- 6121519642

Correo Electrónico: jorge@quiriegogd.com

Teléfono: Kenneth MacLeod.- 001(604)3513446

Correo Electrónico: ken@sonorogold.com

Notices and communications shall be deemed effective on the next business day following the date of receipt. If sent by mail, notices and communications shall always be sent by certified mail with return receipt requested. Judicial notices shall be deemed effective in the manner and terms provided by the applicable legal provisions.

TEN.- DISPUTES AND JURISDICTION.

A. DISPUTES. Any disputes arising in connection with this Agreement shall be governed by the Mining Law and its Regulations, and subsidiarily by the Commercial Code and the Civil Code for the State of Sonora.

B. JURISDICTION (COMPETENT COURTS). For the interpretation and enforcement of this agreement, the parties expressly submit to the jurisdiction and venue of the competent courts in the City of Hermosillo, Sonora, waiving any other jurisdiction that may correspond to them by reason of their present or future domicile.

ELEVEN.- GENERAL PROVISIONS.

A. ADDITIONAL DOCUMENTS. The parties agree that this Agreement shall be registered by either party with the Public Registry of Property and Commerce corresponding to the location of the LEASED PARCEL OF LAND, as well as with any other registry or authority where such registration is required or where THE LESSEE deems it advisable. The parties agree to sign any additional documents and take any necessary actions to achieve the purposes herein.

B. ENTIRE AGREEMENT. This instrument and any notices exchanged in accordance with its terms constitute the entire agreement and full understanding

partes y no hay contratos, promesas manifestaciones orales que sean o puedan ser incidentales o suplementarias a sus estipulaciones. Ningún cambio, adición renuncia a cualquiera de las estipulaciones que lo conforman obligara a las partes a menos que sea por escrito firmado por EL ARRENDADOR y por EL ARRENDATARIO, quienes deberán además reconocer su firma y ratificar el contenido de dicho escrito ante un notario público. Ningún retraso de cualquiera de las partes en el ejercicio de los derechos que a su favor derivan del presente acuerdo de voluntades deberá interpretarse como una renuncia al ejercicio del derecho correspondiente ni conformidad con el incumplimiento que genere la respectiva facultad.

C.- Queda expresamente convenido que si el presente contrato se celebra en inglés y español, prevalecerá la versión española en caso de discrepancia o si fuera necesaria su interpretación legal para resolver cualquier posible controversia.

Leído que fue el presente Contrato y enteradas las Partes del alcance y fuerza legal de su contenido lo firman y ratifican en todas y cada una de sus partes por contener la exacta y fiel expresión de sus voluntades, firmándolo de conformidad y por duplicado en Hermosillo, Sonora, México, el día 03 (tres) de Julio de 2025 (dos mil veinticinco).

EL ARRENDADOR

FERNANDO PADRÉS EGURROLA

"Carlos Martín Padrés Contreras"

CARLOS MARTÍN PADRÉS CONTRERAS
Apoderado Legal

EL ARRENDATARIO

MINERA MAR DE PLATA S.A. DE C.V.

"Jorge Alberto Díaz Avalos"

JORGE ALBERTO DIAZ AVALOS
Apoderado Legal

between the parties, and there are no contracts, promises, or oral representations that are or may be incidental or supplemental to its provisions. No modification, addition, or waiver of any of its terms shall be binding upon the parties unless made in writing and signed by both THE LESSOR and THE LESSEE, who shall acknowledge their signatures and ratify the contents of such written instrument before a notary public. No delay by either party in exercising any of its rights hereunder shall be construed as a waiver of such right, nor shall it imply acceptance of any breach giving rise to such right.

C.- It is expressly agreed that if this contract is entered into in English and Spanish, the Spanish version shall prevail in case of discrepancy or if legal interpretation thereof is necessary to resolve any possible controversy.

IN WITNESS WHEREOF, having read this Agreement and being fully informed of its scope and legal effect, the parties hereby sign and execute it in full agreement and in duplicate in Hermosillo, Sonora, Mexico, on July 3 (three), 2025 (two thousand twenty-five).

THE LESSOR

FERNANDO PADRÉS EGURROLA

"Carlos Martín Padrés Contreras"

CARLOS MARTÍN PADRÉS CONTRERAS
Holder of Powers of Attorney

THE LESSEE

MINERA MAR DE PLATA S.A. DE C.V.

"Jorge Alberto Díaz Avalos"

JORGE ALBERTO DIAZ AVALOS
Holder of Powers of Attorney

ANEXO "A"
CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES

ANEXO "B"
PLANO DE INMUEBLE RANCHO CERRO PRIETO Y
LOTE DE TERRENO ARRENDADO

ANEXO "A"
NON-ENCUMBRANCE CERTIFICATE

ANEXO "B"
MAP OF RANCHO CERRO PRIETO PROPERTY AND
LEASED PARCEL OF LAND

ANEXO " _C _"

LAS CONCESIONES MINERAS "PROYECTO MINERO CERRO CALICHE"

N o	Lote Minero	Título	Titular	Area (Has.)
1	El Huevo de Oro	212857	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	10.0000
2	Guadalupe	211715	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	24.5940
3	Teresita	222160	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	99.3323
4	Huevo de Oro No.1	222098	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	3.2979
5	Abel Fraco I	220657	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	99.0935
6	Abel	220838	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	147.9804
7	Teresita	220210	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	0.5886
8	Abel Fraco II	220658	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	11.8907
9	El Huevo de Oro	220208	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	510.8383
10	El Huevo de Oro No.2	222099	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	0.0254

NNEX " _C _"

THE "CERRO CALICHE MINING PROJECT" MINING CONCESSIONS

No	Mining Lot	Title	Head Notary Public	Area (ha)
1	El Huevo de Oro	212857	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	10.0000
2	Guadalupe	211715	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	24.5940
3	Teresita	222160	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	99.3323
4	Huevo de Oro No.1	222098	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	3.2979
5	Abel Fraco I	220657	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	99.0935
6	Abel	220838	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	147.9804
7	Teresita	220210	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	0.5886
8	Abel Fraco II	220658	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	11.8907
9	El Huevo de Oro	220208	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	510.8383
10	El Huevo de Oro No.2	222099	Minera Mar de Plata, S.A. de C.V.	0.0254



SECRETARIA DE
HACIENDA
GOBIERNO
DE SONORA

INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL
DEL ESTADO DE SONORA



INFORMACIÓN REGISTRAL



1303263

INFORMA QUE PRACTICADA UNA BÚSQUEDA MINUCIOSA EN EL ACERVO REGISTRAL DE LA OFICINA JURISDICCIONAL DE **MAGDALENA DE KINO** POR UN LAPSO CORRESPONDIENTE A LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA ACTUAL SE ENCONTRÓ EL SIGUIENTE INMUEBLE:

1. INMUEBLE CON **FOLIO REAL ELECTRÓNICO 273155** DE LA SECCIÓN INMOBILIARIA CON **FERNANDO PADRES EGURROLA** COMO TITULAR DEL DERECHO REGISTRAL, CON CLAVE CATASTRAL **4601B7110097**, DE TIPO PREDIO, CON UNA SUPERFICIE DE 5007-00-00 HAS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUCURPE SONORA.

COLINDANCIAS DEL INMUEBLE

MEDIDA IRREGULAR: PARTIENDO DEL PUNTO ARENILLAS (1) QUE SE LOCALIZA AL NORTE DEL POLIGONO CUYOS LADOS TIENEN LOS SIGUIENTES RUMBOS Y DISTANCIAS EN METROS: ARENILLAS (1)-OTERO (2): N 89° 25' 17.7" E Y 1,081.29 M (UN MIL OCHENTA Y UN METROS VEINTINUEVE CENTIMETROS); OTERO (2)- CALICHI (3): S 35° 56' 10.7" E Y 3,899.47 M (TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUARENTA Y SIETE CENTIMETROS) COLINDANDO EN ESTAS DOS LINEAS CON EL SR. HECTOR IRURETAGOYENA; CALICHI (3): BABIROCHON (4): S 38° 55' 57.3" E Y CON DISTANCIA DE 2,354.18 M. (DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON DIECIOCHO CENTIMETROS) COLINDANDO CON EL SR. EDMUNDO PLATT; BABIROCHON (4): CESMA (5): S 39° 54' 25.9" W Y 4,596.41 M. (CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y UN CENTIMETROS) COLINDANDO CON EL SR. DOMINGO PESQUIERA. CESMA (5): LA MAQUINA (6) N 76° 21' 22.8" W Y 4,720.23 M. (CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTE METROS CON VEINTITRES CENTIMETROS); LA MAQUINA (6) ESQ. MAQUINA (7) S 72° 28' 58.4" W Y 1,088.00 M. (UN MIL OCHENTA Y OCHO METROS) COLINDANDO EN ESTAS DOS ULTIMAS LINEAS CON LA COMUNIDAD DE CUCURPE; ESQ. MAQUINA (7)- EL MEZQUITE (8) N 00° 36' 12.2" W Y 5,185.34 M (CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO METROS TREINTA Y CUATRO CENTIMETROS) COLINDANDO CON EL SR. LEOPOLDO ROBLES; EL MEZQUITE (8)-ARENILLAS (1) N 56° 10' 15.5" E Y 4,548.98 M. (CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS NOVENTA Y OCHO CENTIMETROS) PARA LLEGAR AL PUNTO DE PARTIDA COLINDANDO CON LOS CC/JUAN ROBLES Y HECTOR IRURETAGOYENA.

ACTOS VIGENTES

1.-FUSION DE PREDIOS. INSCRIPCIÓN 23821 DE LA SECCIÓN INMOBILIARIA LIBRO 1 VOLUMEN 612 DEL AÑO 2011. FECHA DE REGISTRO 25/02/2011.

2.-ANOTACIÓN REGISTRAL: JUN-29-11. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA FINES MINEROS POR 7 AÑOS A FAVOR DE MINAS DE ORO CORESOURCES, S.A DE C.V VER # 119-VOL-2-L3, SECC. INMOB. INSCRIPCIÓN 119 DE LA SECCIÓN INMOBILIARIA LIBRO 3 VOLUMEN 2 DEL AÑO 2011. FECHA DE REGISTRO 29/06/2011.

3.-ARRENDAMIENTO FINANCIERO, TÉRMINO DEL CONTRATO: SIN COMPRA. CELEBRADO ENTRE LAS PARTES ARRENDADOR: FERNANDO PADRES EGURROLA; ARRENDATARIO: MINAS DE ORO CORESOURCES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO: 24 AÑOS. No. DE TRÁMITE 66255. FECHA DE REGISTRO 18/10/2021.

A SOLICITUD DE **LA PARTE INTERESADA** QUIÉN SE IDENTIFICÓ CON INE FOLIO **0127052536335** PREVIO PAGO DE DERECHOS ASOCIADOS A LA SOLICITUD NÚMERO **1303263** CON EL RECIBO OFICIAL 370C1-0001-379300507621 SE EXPIDE EL PRESENTE EN LA CIUDAD DE **MAGDALENA DE KINO**, SONORA SIENDO LAS ONCE HORAS CON CINCUENTA Y UNO MINUTOS DEL DÍA TRECE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICINCO.

Validado por **FRANCISCA GUADALUPE GUZMAN QUEVEDO** a las 12:16 horas del 13/06/2025, con el identificador 2557565-cyTeld:

Y0vGny5BExQFAj3vc2vLWIMsuGRLHy7UZMiEKbCJA4pOL3vWF+Se25AO5/BqP64m7V7CNg8XfqjbWhXcisBNXvMqGNrw1NraoQp/4eWmibYRdm7G/nfI0YQZmwszAeVaxgflgrwRhlyUOdj/GvccCqXTSrm+PDbMSQd/xKthLCap2BTjpvK4na0wjoZuzRrZT6c4/sGsdY3WAHxHMSmRuPPIJYJSqulCbYITG0kEMpDEkatLXmTTSdnqYKih1oSLQ+kpMh6+tuBkkw8dPqRkR4WECziROJ/LUnBB6N/OptKih8+EB+z0rtqpMiBuBCHwGmjmg0QWtVhI4EDclQ==

Autorizado por **RENE LAZARO MOLONTZIN REGISTRADOR TITULAR**

a las 12:54 horas del 13/06/2025, con el identificador 2557798-INO2bd8:

NWHRrZn4ipQazzuMYjPWj2TLtZbKR/jc7J3B9ip+V2jWbjmkUHpnONUNxV6XC14RxxGABKsvfMg/Htp+UwobTL2OgasF1VgJ62ji7eR3TKi

validación:

<https://www.icreson.gob.mx/servicios/seguimiento/solicitudes?id=1303263>

página 1 de 2

D155272



SECRETARIA DE
HACIENDA
GOBIERNO
del ESTADO DE SONORA

INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL
DEL ESTADO DE SONORA

yJIQ/H3zbp9FW0I5AgMbJBCV5xjaFjAz6hiKLd3Q7G84BaB0QZsnFBn2ucw9mPoGyqdUUCtwZVbj09wWz7h40v8Vs4GaALc67tJueAT1x1
qQzRdKnJnfpdriGjtF6MYufNnij2C40Yi02/REm4Td1RW8rmU4fFhhN4wns7PnoNLKmY3sgmgvPt/9YI3CidLnKGR+kiqdCcLc5Hi70H062BG
bT6Tv63zDkPIKX1lyqmg==



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		
						Y	X	
					1	3,369,901.0000	534,478.0000	
1	2		N 81°51'51" E	1,081.00	2	3,370,053.9846	535,548.1199	
2	3		S 36°12'43" E	3,899.00	3	3,366,908.1268	537,851.5477	
3	4		S 35°16'21" E	2,354.00	4	3,364,986.2865	539,210.9027	
4	5		S 40°00'42" W	4,595.00	5	3,361,466.9078	536,256.5841	
5	6		N 75°42'49" W	4,720.00	6	3,362,631.6640	531,682.5550	
6	7		S 72°38'18" W	1,088.00	7	3,362,307.0007	530,644.1245	
7	8		N 00°07'31" W	5,183.00	8	3,367,489.9883	530,632.8004	
8	1		N 57°54'41" E	4,538.56	1	3,369,901.0000	534,478.0000	

SUPERFICIE = 5007-00-00 HA

CUADRO DE CONSTRUCCION

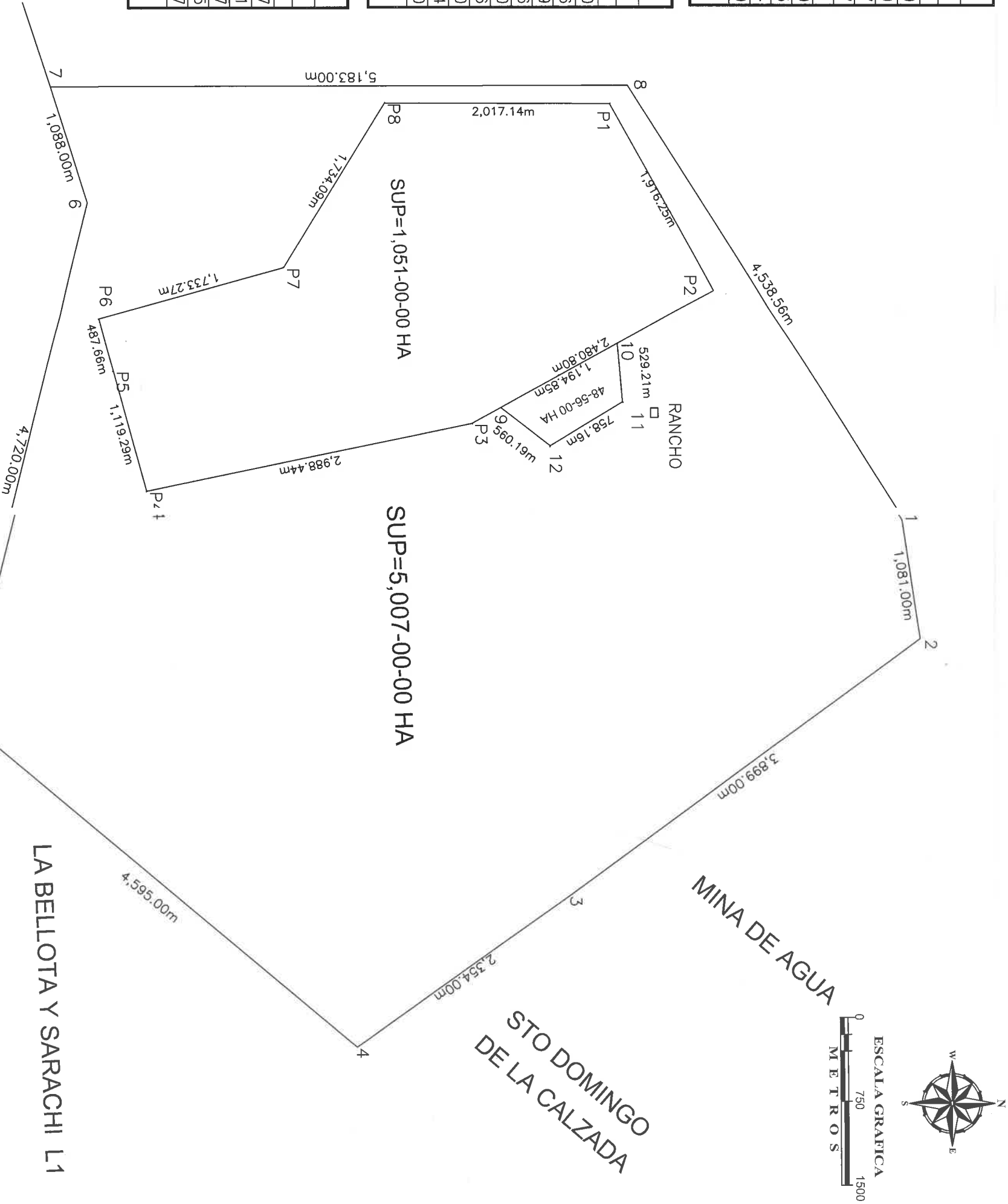
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		
						Y	X	
					P1	3,367,328.0890	530,795.9260	
P1	P2		N 61°13'07" E	1,916.25	P2	3,368,250.7030	532,475.4476	
P2	P3		S 28°47'17" E	2,480.80	P3	3,366,076.5130	533,670.1289	
P3	P4		S 11°37'36" E	2,988.44	P4	3,363,149.3930	534,272.4066	
P4	P5		S 74°49'45" W	1,119.29	P5	3,362,856.4780	533,192.1240	
P5	P6		S 74°16'45" W	487.66	P6	3,362,724.3470	532,722.7106	
P6	P7		N 15°20'51" W	1,733.27	P7	3,364,395.8080	532,263.9570	
P7	P8		N 58°08'50" W	1,734.09	P8	3,365,310.9550	530,791.0064	
P8	P1		N 00°08'23" E	2,017.14	P1	3,367,328.0890	530,795.9260	

SUPERFICIE = 1,051-00-00 HA

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		
						Y	X	
					9	3,366,336.2937	533,527.3837	
9	10		N 28°47'17" W	1,194.85	10	3,367,383.4712	532,951.9771	
10	11		N 85°26'54" E	529.21	11	3,367,425.4682	533,479.5207	
11	12		S 31°14'58" E	758.16	12	3,366,777.2993	533,872.8285	
12	9		S 38°04'19" W	560.19	9	3,366,336.2937	533,527.3837	

SUPERFICIE = 48-50-00 HA



EJIDO CUCURPE

PLANO HECHO CON INFORMACION DEL SOLICITANTE

LA BELLOTA Y SARACHI L1

MINA DE AGUA

STO DOMINGO DE LA CALZADA