

CONTRATO DE APOYO FINANCIERO Y CREDITO SUJETO A CONDICION, EN LO SUCESIVO EL "NUEVO CAF", QUE CELEBRAN POR UN PARTE "DISTRESSED ASSETS FUND", BVBA EN LO SUCESIVO EL "ACREEDOR", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR CRISTINA REUS MEDINA, Y POR OTRA PARTE "GRUPO FERTINAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN LO SUCESIVO EL "DEUDOR" O "FERTINAL", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES FABIO MASSIMO COVARRUBIAS PIFFER Y GUILLERMO RICÁRDEZ PACHECO, (AL ACREEDOR Y AL DEUDOR SE LES DENOMINARÁ EN SU CONJUNTO COMO LAS "PARTES") AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

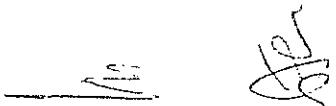
I. Según consta en los autos del juicio mercantil número 12/2003-1 y su acumulado 02/2005-1, radicado ante el C. Juez Cuarto de Distrito en el Estado de Morelos, el 21 de diciembre de 2006, el Juez Cuarto de Distrito en el Estado de Morelos declaró el concurso mercantil de Fertinal, (en lo sucesivo el "Concurso Mercantil") y se ordenó la apertura de la etapa de conciliación, teniendo por objeto, la celebración de un acuerdo en virtud del cual se de por terminado Concurso Mercantil.

II. Con fecha 9 de febrero de 2007, Fertinal y el Acreedor celebraron un Contrato de Apoyo Financiero y Crédito Sujeto a Condición (en lo sucesivo el "Contrato Original"), el cual fue aprobado por el Juez Cuarto de Distrito en el Estado de Morelos mediante resolución de 30 de abril de 2007 Sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos- y consta en los autos del Concurso Mercantil.

III. Tal y como se desprende de la resolución de 30 de abril de 2007, el Crédito Original fue aprobado como un crédito contra la masa, según lo dispone el artículo 224 de la Ley de Concursos Mercantiles "LCM" gozando de preferencia en su pago, frente al resto de los acreedores, con las reservas y excepciones marcadas por citado ordenamiento.

IV. Derivado de la celebración del Contrato Original y mediante proveído de fecha 27 de febrero de 2007, se dio a conocer la lista provisional de acreedores en la cual se reconoció al Acreedor como acreedor de Fertinal.


Pag. 1



V. Derivado de la celebración del Contrato Original y según consta en la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos de fecha 23 de marzo de 2007, firmada hasta el día 30 de abril de ese mismo año, se emitió la sentencia lista definitiva de acreedores, en la que se reconoce al Acreedor como acreedor de Ferfinal.

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL DEUDOR, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE:

a).- Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida conforme a las leyes de México según consta en la escritura pública número 61,160, de fecha 14 de diciembre de 1992, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera titular de la Notaría Pública número 50 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil número 0170,015.

b).- Que sus representantes legales cuentan con facultades suficientes para celebrar este **Nuevo CAF** en su nombre y representación y para obligarla en los términos del mismo, mismo es que a la fecha de celebración del presente instrumento no les han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, lo cual acredita con copia del la escritura número 26,202 de fecha 31 de octubre de 2006 otorgada ante la fe del Licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, titular de la Notaría número 211 del Distrito Federal.

c).- Las Actas de Asambleas de sus Accionistas y de las Sesiones de su Consejo de Administración reflejan todos los acuerdos adoptados por Ferfinal, a la fecha de otorgamiento de este Nuevo CAF, mismos que fueron adoptados válidamente y están debidamente asentados en los libros corporativos del Deudor, según corresponda.

d).- Sujeto al verificativo de las Condiciones Precedentes, (i) está legalmente capacitado para ejecutar todos y cada una de los actos contenidos dentro de este Nuevo CAF y los Pagará (según de define más adelante este término); y (ii) estará facultado para disponer libremente de todos y cada uno de los activos de su propiedad que son:



necesarios para el desarrollo de sus actividades, por lo que no requiere de autorización alguna para su disposición, excepto por lo previsto en sus estatutos sociales.

e).- La suscripción y celebración por su parte de este Nuevo CAF y los Pagars están comprendidos dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados mediante todos los actos corporativos que fueren necesarios, y no contravienen (i) sus estatutos sociales, ni (ii) ley o disposición reglamentaria o contractual alguna que le obligue o afecte.

f).- A la fecha del cumplimiento de las condiciones precedentes establecidas en este Nuevo CAF (las "Condiciones Precedentes"), el Deudor, se encontrarán en condiciones de constituir, a favor del Acreedor o bien de la persona que este designe, todo tipo de garantías reales en primer lugar y grado, sobre todos sus activos.

g).- A la fecha de celebración de este Nuevo CAF no tiene conocimiento de la existencia de huelgas o emplazamientos a huelga, ni conflictos laborales, paros laborales o bloqueos de instalaciones por protesta de los trabajadores o personas que presten sus servicios en su contra, ni a esta fecha existen causas para que ocurra cualquiera de lo anterior.

h).- A la fecha de celebración de este Nuevo CAF, (i) la información relativa al Deudor aquí contenida, así como aquella información que el mismo Deudor ha entregado por separado al Acreedor, constituye toda la información corporativa y financiera requerida por el Acreedor para la celebración de este Nuevo CAF y el Deudor dio y dará acceso al Acreedor, a toda aquella información del Deudor que el Acreedor requiera.

i).- Los flujos con los que el Deudor pagará el importe del Crédito (según se define este término mas adelante), serán de procedencia lícita y libres de todo gravamen, o cualquier otra garantía.

j).- Ha solicitado al Acreedor el otorgamiento de un apoyo financiero y crédito sujeto a condición hasta por la cantidad equivalente a **USD \$150'000,000.00** (CIENTO CINCUENTA MILLONES DE DOLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA).

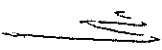
k).- Este Nuevo CAF, los Pagarés que documenten las Disposiciones que realice el Deudor conforme al mismo y/o las obligaciones que deriven de los referidos documentos, no se ven ni se verán afectadas por las concesiones, licencias, permisos, autorizaciones, contratos, convenios, acuerdos de garantía o acuerdos entre acreedores otorgados al Deudor, y el pago de las obligaciones que deriven de este Nuevo CAF, no estarán subordinados a ningún otro crédito, contrato, convenio, acuerdo o garantía, toda vez que el mismo se encuentra condicionado al cumplimiento de las Condiciones Precedentes, dentro de las cuales de manera enunciativa mas no limitativa, se acuerda que el Deudor celebre un convenio concursal en virtud del cual se de por concluido el Concurso Mercantil (en lo sucesivo el "Convenio Concursal") y que dicho Convenio Concursal sea aprobado por el juez del conocimiento del Concurso Mercantil.

l).- Es el único y legítimo propietario de todos y cada uno de los activos, muebles e inmuebles, derechos licencias, concesiones, permisos y autorizaciones, mineras, portuarias, o de cualquier otra naturaleza, que de manera enunciativa mas no limitativa se especifican en la relación que se agrega al cuerpo de este Nuevo CAF como Anexo "A", y que resultan necesarias para llevar a cabo las actividades de producción de fertilizantes fosfatados y nitrogenados, como lo ha presentado al Acreedor.

m).- Ha divulgado por escrito al Acreedor, la totalidad de los hechos que afectan o pudieran afectar relevante y/o negativamente (en la medida que pueda razonablemente preverlo) su negocio, operaciones o condiciones financieras, o de cualquiera de sus subsidiarias o su capacidad de cumplir con sus obligaciones bajo este Nuevo CAF.

n).- Bajo las leyes mexicanas, en lo que respecta a la celebración, otorgamiento y cumplimiento de este Nuevo CAF, el Deudor quedará sujeto al derecho mercantil privado; el Deudor no tiene inmunidad a la jurisdicción de cualquier tribunal competente en México o proceso legal bajo ley mexicana (ya sea mediante notificación, embargo precautorio, ejecución o de cualquier otro modo). Llegado el caso en el que el Deudor llegara a gozar de inmunidad frente a la jurisdicción de cualquier tribunal competente en México o proceso legal bajo la normatividad mexicana y esta fuera renunciable, es voluntad del Deudor renunciar expresa e irrevocablemente mediante la firma de este Nuevo CAF.

Nuevo CAF


fi).- Este Nuevo CAF, una vez firmado, constituye una obligación válida a su cargo, ejecutable y exigible en su contra de conformidad con sus términos.

o).- La lista de adeudos, acreedores y pasivos presentada por Fertinal al Acreedor, según los términos de la lista de acreedores que quedó relacionada en el Antecedente V, anterior, misma que incluye el total de los adeudos, acreedores y pasivos de Fertinal.

p).- El Proyecto de Inversión propuesto por Fertinal para echar a andar la producción de la mina de roca fosfórica en Baja California, que se acompañan al cuerpo de este Nuevo CAF como Anexo "B", incluyendo mas no limitado a, las inversiones necesarias para reparar y poner en operación la terminal marítima de carga en dicha mina, no excederá de los límites presentados a el Acreedor.

q).- El Proyecto de Inversión propuesto por Fertinal para echar a andar la planta de producción en la Ciudad de Lázaro Cárdenas Estado de Michoacán, que se acompañan al cuerpo de este Nuevo CAF como Anexo "B", no excederá de los límites presentados al Acreedor.

r).- La información sobre la situación legal y de litigios y contingencias legales que la administración de Fertinal que se adjunta al cuerpo de este Nuevo CAF como Anexo "C", es completa, y que no se ha omitido ninguna contingencia o posible contingencia, así como la que la descripción del status de estos litigios es correcta.

s).- Cuenta con todas y cada una de las concesiones, licencias, permisos que requiere Fertinal para echar a andar y operar normalmente la mina de roca fosfórica, terminales marítimas de carga en la mina y la planta, y planta de producción de fertilizantes fosfatadas, nitrogenados y otros complejos, o cuenta con la posibilidad de obtener cada una de dichas concesiones, licencias y permisos con el uso de los recursos que le preste el Acreedor. La lista de todas las concesiones, licencias y permisos se acompaña al este Nuevo CAF como Anexo "D".

t).- Al cumplimiento de las Condiciones Precedentes, se encontrará en la posibilidad de liberar todos y cada uno de los gravámenes, embargos, prevenciones, cargas, etcétera, que tiene trabados en su contra o sobre cualquiera de sus activos, bienes muebles e inmuebles, derechos, concesiones, etcétera. La lista de todos los gravámenes,



embargos, prevenciones, cargas, etcétera, se agregan al cuerpo de este Nuevo CAF como Anexo "E".

u).- No esta negociando, ni buscará a un tercero para los mismos propósitos a los que se refiere este documento; y

v).- Ratifica el contenido, valor y alcance legal del Contrato Original, de los pagarés que al amparo del mismo se hayan suscrito (en lo sucesivo los "Pagarés Originales"), del Nuevo CAF y los Pagarés, así como de todos y cada uno de los demás documentos y obligaciones presentes o futuras que otorgue o adquiera, en virtud de la suscripción de los mismos.

w).- Reconoce expresamente la personalidad y facultades del representante legal del Acreedor, para comparecer en su representación a la celebración de este Nuevo CAF y para que asuma, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones que del mismo deriven;

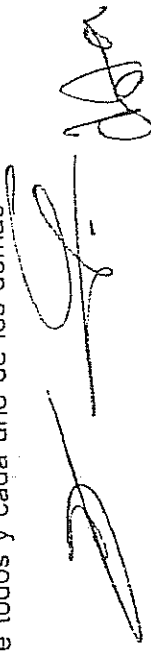
x).- Es su voluntad renovar y por tanto extinguir las obligaciones adquiridas y/o resultantes del Contrato Original y los Pagarés Originales, mediante la suscripción de este Nuevo CAF y Pagarés correspondientes.

**II.- DECLARA EL ACREEDOR A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES LEGALES,
BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE:**

a).- Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida conforme a las leyes de Bélgica.

b).- Su representante legal cuenta con facultades suficientes para celebrar este Nuevo CAF en su nombre y representación y para obligarla en los términos del mismo, mismas que a la fecha de celebración del presente instrumento no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna.

c).- Ratifica el contenido, valor y alcance legal del Contrato Original, los Pagarés Originales, el Nuevo CAF y los Pagarés, así como de todos y cada uno de los demás



documentos y obligaciones presentes o futuras que otorgue o adquiera, en virtud de la suscripción de los mismos.

d).- Con base a las declaraciones del Deudor y sujeto al cumplimiento de cada una de las condiciones que se contemplan en este Nuevo CAF, está dispuesto a novar y por tanto extinguir las obligaciones adquiridas y/o resultantes del Contrato Original y los Pagará Original, mediante la suscripción de este Nuevo CAF y Pagará correspondientes.

Expuesto lo anterior las partes están de acuerdo en otorgar las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES.- Salvo que el contexto requiera lo contrario, los términos que inician con letras mayúsculas tendrán los significados atribuidos a dichos términos en esta cláusula ^{PRIMERA}primera. Dichos términos podrán ser igualmente aplicados al singular y al plural.

En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes definiciones:

O DE
ACIA. MOPR.

"Accionistas de Control"

Inmobiliaria Corporativa las Cañadas, S.A. de C.V.; Fabio Massimo Covarrubias Piffer; Carlos Guillermo Ibarra Covarrubias; María del Carmen Orozco de Larios, Giancarlo Fustini Ventilar; Pablo J. Duhart Aranzubia; Ángel Ricardo Carmona Garduño; Ignacio Sierra Noriega; Jesús Covarrubias Trasiósheros; y "C y L Constructora Inmobiliaria", S.A. de C.V.,

"Acreedor" significa Distressed Assets Fund, BVBA.

"Afiliada" significa aquellas compañías que tengan accionistas comunes o administración común significativos.

"Autorización Gubernamental" significa (i) cualquier certificado, permiso, licencia, franquicia, concesión, permiso, autorización, orden, registro o renuncia emitida por, o solicitud o registro, con, cualquier Autoridad Gubernamental o (ii) cualquier

prórroga o periodo de espera en relación con los anteriores, impuesto conforme a la legislación aplicable.

"Aviso de Disposición" tiene el significado que se atribuye/a dicho término en la Cláusula Cuarta de este Nuevo CAF.

"Capital Contable Ajustado" Es el valor de capital contable del Deudor, depuse de haber reestructurado o capitalizado sus pasivos y adeudos.

"Caso de Ejecución" significa que ha ocurrido un incumplimiento en alguna o alguna de las obligaciones contenidas en las Cláusulas Décima Sexta o Décima Séptima, resultando procedente, sin necesidad de juicio o declaratoria previa a cargo de autoridad alguna, el vencimiento automático de todas y cada una de las obligaciones a cargo del Deudor y la ejecución de cualquier garantía que se haya, ha o será constituida a favor del Acreedor.

"Causa de Vencimiento Anticipado" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima este Nuevo CAF.

"Concurso Mercantil" es el procedimiento concursal descrito en el Antecedente I anterior de este Nuevo CAF.

"Condiciones Precedentes" son las condiciones a las que se sujeta la validez y plenos efectos legales de este Nuevo CAF y que se relacionan en la Cláusula Segunda inciso b) siguiente.

"Contrato Original" tiene el significado que se le atribuye en la Antecedente II de este Nuevo CAF.

"Control" significa la facultad de gobernar las políticas de operación y financieras de cualquier persona, mediante la titularidad, directa o indirecta, de acciones o valores que le permitan a través de dicha participación, mediante contrato o de cualquier otra forma ejercer el poder de gobernar a dicha persona.

"Contribución Variable" significa el porcentaje que se obtiene de dividir (i) el resultado de restar ingresos a los costos variables, entre (ii) los Ingresos.

"Convenio Concursal" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración l inciso k) anterior.

M

[Signature]
Pág. 8

[Signature]

272

"Crédito" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Segunda del Nuevo CAF inciso a).

"Deudor" significa Grupo Fertinal, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México.

"Día Hábil" significa cualquier día del año, excepto sábados y domingos en los que las oficinas principales de las instituciones de crédito en la Ciudad de México, Distrito Federal, estén abiertas para llevar a cabo operaciones bancarias.

"Disposición o Disposiciones" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Nuevo CAF.

"Dólares" o "US\$" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

"Fecha de Disposición", tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Nuevo CAF.

"Fidelcomiso de Administración y Pago" el fidelcomiso a que hace referencia la Cláusula Cuarta inciso ii) de este Nuevo CAF.

"Gravámenes" significa cualquier hipoteca, fideicomiso, prenda, caución, limitación de dominio o posesión, embargo, fianza, servidumbre, usufructo (establecidos por disposición legal o de cualquier otra forma), arrendamiento financiero, orden de embargo, aseguramiento o de secuestro, u otra orden similar, opciones, restricción o cualquier otro gravamen de cualquier naturaleza, que de modo unilateral, bilateral, por disposición legal, por ministerio de ley o de otra forma se constituya sobre un bien propiedad de un sujeto determinado.

"Impuestos" significa todos los impuestos, cargas, derechos y cualquier otra contribución fiscal, ya sea federal, estatal o municipal o de cualquier otra Autoridad Gubernamental, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa al impuesto sobre la renta, impuesto al activo de las empresas, impuesto al valor agregado, impuestos de consumo, impuesto especial sobre producción y servicios, las aportaciones al Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, las aportaciones al Sistema de Ahorro para el Retiro y cualquiera otro impuesto en materia de ingresos netos,

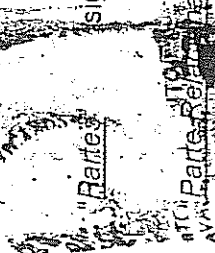
ventas, transmisión, licencias, retenciones, salarios, seguridad social y cualquiera otros impuestos, aranceles, derechos y contribuciones de cualquier naturaleza, junto con sus intereses, actualizaciones, multas y recargos, impuestos adicionales y aquellos determinados presuntivamente por autoridades fiscales de cualquier jurisdicción, aún por precios de transferencia.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Nuevo CAF" significa este Contrato de Apoyo Financiero, sus Anexos, así como las diversas modificaciones, adiciones y/o versiones, que el mismo sufra durante la vida del Crédito.

"Pagarés" significa pagarés suscritos por el Deudor, en términos sustancialmente similares al formato del Anexo F de este Nuevo CAF en forma y fondo, que evidencien la obligación del Deudor de pagar al Acreedor cada una de las Disposiciones en términos en la Cláusula Cuarta de este Nuevo CAF, y "Pagaré" significa cualquiera de dichos pagarés emitidos bajo este Nuevo CAF.

"Pagarés Originales" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I inciso v) anterior.

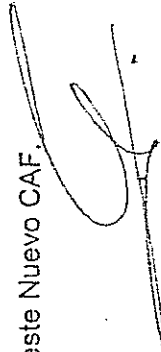



"Rafael" significa conjuntamente el Acreedor y el Deudor.

"Partes Relacionada" significa respecto del Deudor, cualquiera de sus empresas Afiliadas o subsidiarias o cualquier director, consejero, accionista o funcionario de dicha persona y, respecto de dichas personas físicas, su cónyuge, sus parientes hasta el cuarto grado, los parientes del cónyuge hasta el cuarto grado; cualquier empresa afiliada de dicha persona física, de sus parientes hasta el cuarto grado, de su cónyuge, o de los parientes de su cónyuge hasta el cuarto grado; o cualquier fideicomiso en el cual dicha persona física, sus parientes hasta el cuarto grado, su cónyuge o cualquier pariente hasta el cuarto grado de dicha persona física o del cónyuge sea fideicomisario.

"Pesos" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.

"Plazo del Crédito" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Décima de este Nuevo CAF.



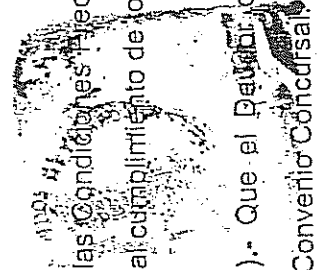
"Plazo de Disposición" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta de este Nuevo CAF.

"Proyecto de Inversión" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I inciso p) y q).

SEGUNDA.- IMPORTE DEL CREDITO, CONDICIONES PRECEDENTES Y NOVACIÓN.-

a).- Del Importe.- En los términos y sujeto al cumplimiento de todas y cada una de las Condiciones Precedentes, el Acreedor otorga al Deudor un apoyo financiero y crédito sujeto a condición, para ser dispuesto, de tiempo en tiempo, en una o varias Disposiciones, hasta por un importe que no exceda del equivalente a USD \$150'000,000.00 (CIENTO CINCUENTA MILLONES DE DOLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) (el "Crédito").

En el importe del Crédito no quedan comprendidos los intereses, gastos y comisiones que se causen en virtud de este Nuevo CAF.



b).- De las Condiciones Precedentes.- Las partes acuerdan sujetar el otorgamiento del Crédito al cumplimiento de todas y cada una de las siguientes condiciones:

- i).- Que el Deudor celebre dentro del término legal establecido para ello, el Convenio Concursal
- ii).- Que dicho Convenio Concursal sea aprobado por el Juez del conocimiento del Concurso Mercantil, en todos sus términos.
- iii).- Que dentro del Convenio Concursal, se pacte la liberación de todas y cada una de las garantías, gravámenes y cargas constituidas sobre los bienes del Deudor.
- iv).- Que todas y cada una de las declaraciones del Deudor, sean correctas y verdaderas al momento en que Fertinal solicite una Exhibición.

c).- Novación.- La celebración de este Nuevo CAF implica, la extinción por novación de las obligaciones contraídas al amparo del Contrato Original y Pagares Originales, las cuales quedan sin efecto legal alguno y substituidas por las contenidas en este Nuevo CAF.

TERCERA.- DESTINO DEL CREDITO.- El Deudor destinará todas y cada una de las Disposiciones del Crédito efectuadas de conformidad con lo dispuesto en el Proyecto de Inversión que como Anexo "B", se anexa a este Nuevo CAF.

CUARTA.- FORMA DE DISPOSICION DEL CREDITO.

i).- El Crédito será dispuesto por el Deudor, en una o varias "Disposiciones", siempre y cuando:

- a) Se cumplan todas y cada una de las Condiciones Precedentes establecidas en este Nuevo CAF, mismas que se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertaren y
- b) Se haya constituido una garantía real en primer lugar y grado a sobre todos y cada uno de los activos del Deudor, según los términos establecidos en inciso p) de la Cláusula Décima Sexta de este Nuevo CAF.

El Deudor acepta y reconoce que solo podrá realizar las Disposiciones del Crédito dentro del "Plazo de Disposición", entendiéndose por dicho concepto, el periodo comprendido entre la fecha en que el Deudor acredite fehacientemente al Acreedor el cumplimiento o satisfacción de las condiciones a que hacen referencia los incisos a) y b) de esta Cláusula Cuarta y el día 31 de julio de 2007.

ii).- Los recursos del Crédito serán dispuestos a través de las cuentas bancarias del "Fidelcomiso de Administración y Pago", a ser constituido en Banco Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. Dicho Fidelcomiso de Administración y Pago, operará como tesorería de Fertinal.

iii).- El desembolso del Crédito se realizará previa solicitud por escrito entregado por el Deudor, según el formato que se acompaña al cuerpo de este Nuevo CAF como Anexo "G" (el "Aviso de Disposición"), con una anticipación de por lo menos cinco días

Pág. 12



Hábiles a la fecha en que se realice cada Disposición (la "Fecha de Disposición"), indicando el monto en Dólares a disponer. En caso de que la Disposición fuera por un monto superior a los **USD \$ 10,000,000 (DIEZ MILLONES DE DOLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, el Aviso de Disposición deberá de entregarse cuando menos con diez Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Disposición.

Las Partes en este acto convienen en que cada Aviso de Disposición entregado por el Deudor y recibido a satisfacción del Acreedor, será irrevocable y obligatorio tanto para el Acreedor como para el Deudor, por lo que las Partes se obligan a indemnizar de cualquier pérdida o gasto incurrido por la otra parte si, por cualquier causa no imputable a la parte en cumplimiento, cualquier Disposición requerida en un Aviso de Disposición no se efectúa dentro del Día Hábil siguiente a la Fecha de Disposición respectiva.

Sin perjuicio de lo antes dicho, al Acreedor podrá (a su sola discreción) poner a disposición del Deudor cualquier cantidad que le haya sido solicitada, aun y cuando no se haya emitido, suscrito y entregado el Aviso de Disposición correspondiente.

iv).- Por cada Disposición que solicite al Deudor, deberán suscribir correspondientemente un pagaré en los términos sustancialmente similares al formato de "Pagaré" que se adjunta al cuerpo de este Nuevo CAF como Anexo F. Cada Pagaré, o conjuntamente los Pagarés, no podrán exceder, conjunta o individualmente, en ningún caso, el importe total del Crédito y el Plazo del Crédito.

v).- No obstante haberse cumplido todas y cada una de las Condiciones Precedentes, el Acreedor se reserva el derecho de poner el Crédito a disposición del Deudor en caso de que ocurra alguno o varios de los siguientes factores.

a).- Si una variación en el precio de venta de los fertilizantes o en el precio de insumos o una variación conjunta de ambos da lugar a que, una vez calculada dicha variación en el Modelo, el margen de Contribución Variable sea menor al (i) 50% (cincuenta por ciento) en promedio por la duración del Modelo o, (ii) 45% (cuarenta y cinco por ciento) en cualquier año; en el entendido, sin embargo, que el primer año el margen de Contribución Variable no podrá ser menor al

35% (treinta y cinco por ciento).

Pág. 13



12

b).- Si de la Auditoría se desprende un cambio que pudiera afectar de cualquier manera la viabilidad del Proyecto a Juicio del Acreedor, y/o

c).- Si una o varias de las declaraciones de Ferial resulta ser falsa o incorrecta.

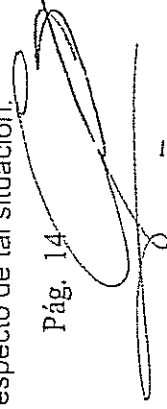
vi).- Antes de las 17:00 p.m. (Diecisiete horas) (hora de la Ciudad de México, Distrito Federal) de la Fecha de Disposición correspondiente el Acreedor, deberá hacer llegar a la cuenta bancaria que hayan elegido el Fideicomiso de Administración y Pago a que hace referencia el inciso (ii) anterior, los fondos que correspondan al monto de la Disposición, en fondos inmediatamente disponibles.

El Crédito otorgado a través de este Nuevo CAF no es revolvente; es decir, cuando cada Disposición sea pagada, no se restablecerá como resultado de dicha circunstancia la línea de crédito en el monto de lo pagado.

QUINTA.- PAGARES.- Cada Pagaré que documente la obligación del Deudor de pagar al Acreedor la suma principal y los intereses correspondientes a cada Disposición (i) deberá emitirse por el Deudor, en favor del Acreedor; (ii) deberá incluir la firma de los representantes legales del Deudor con facultades suficientes para suscribir el mismo; (iii) deberá estar garantizado, a satisfacción del Acreedor, por aval; (iv) deberá incluir la firma del representante legal de cada uno de los avales, con facultades suficientes para suscribir el mismo; y (v) deberá incluir como fecha de emisión del mismo, la Fecha de Disposición correspondiente, y (vi) no deberá establecer una fecha de vencimiento posterior a la del Plazo del Crédito.

La suma principal prevista en los Pagarés que documenten las Disposiciones realizadas dentro del Plazo de Disposición será pagadera por el Deudor y/o sus avales como sigue: 20% (VEINTE POR CIENTO) de la suma principal, cada año a partir del SEGUNDO año de la primera Disposición del Crédito, que en términos del Contrato Original se haya efectuado.

Los Pagarés serán completamente autónomos y en tal virtud el Deudor no invocará ante su exigibilidad nexo, dependencia, origen o relación de causalidad alguna, manifestando expresamente su consentimiento respecto de tal situación.



77 278

Los Pagará serán no negociables. No obstante lo anterior, sujeto a la Cláusula Vigésima Tercera de este Nuevo CAF, el Deudor expresamente faculta y autoriza al Acreedor para ceder todos y cada uno de los Pagará, conjuntamente con éste Nuevo CAF y todos sus accesorios, antes o después de su vencimiento, siempre y cuando el Acreedor notifique previamente y por escrito al Deudor, su intención de llevar a cabo lo anterior.

En caso de que por cualquier causa estipulada en la Cláusula Vigésima de este Nuevo CAF se rescinda, o se dé por vencido anticipadamente el Crédito, todos y cada uno de los Pagará vencerán de manera anticipada en la fecha efectiva de rescisión de este Nuevo CAF, o de vencimiento anticipado del Crédito, según sea el caso.

SIXTA.- AMORTIZACION DEL CREDITO.- El Deudor y sus avales pagarán al Acreedor la suma principal de cada Disposición del Crédito, precisamente en la fecha de pago señalada en cada Pagará sin necesidad de requerimiento o aviso previo alguno como sigue: **20% (veinte por ciento)** de la suma principal cada año a partir del segundo año de la primera Disposición del Crédito, que se haya efectuado en términos del Contrato Original.

SEPTIMA.- INTERESES ORDINARIOS.- Desde la fecha de cada Disposición que se realice con motivo de la celebración de este Nuevo CAF y hasta la fecha de vencimiento: **corresponsablemente** a cada Disposición en términos del Pagará respectivo, el Deudor pagará al Acreedor, los intereses ordinarios a razón del 20% (veinte por ciento) anual en la fecha de pago que al efecto se establezca en el Pagará respectivo, sin necesidad de requerimiento o aviso previo alguno. El pago de intereses será trimestral, siendo el primer pago de intereses a partir del primer aniversario de la primera o única Disposición que se haya efectuado en términos del Contrato Original, y los intereses se irán capitalizando hasta su fecha efectiva de pago. Los intereses del primer año se capitalizarán de manera trimestral.

La tasa de interés ordinario podrá modificarse mediante acuerdo previo y por escrito firmado por las Partes.

Los intereses se pagarán mediante transferencia de fondos inmediatamente disponibles. Si el Deudor no tiene flujo suficiente para pagar la totalidad de los intereses

en efectivo, los Accionistas de Control podrán optar por hacer el pago de intereses aplicando el 60% (sesenta por ciento) en efectivo y el 40% (cuarenta por ciento) en acciones de Fertinal pagaderas al Acreedor, según los siguientes términos:

La institución que funja como Fiduciario en el Fidecomiso de Administración y Pago, previa instrucción de los Accionistas de Control en tal sentido, endosará en propiedad del Acreedor, o de la(s) persona(s) que este designe, las Acciones Fideicomitidas que al efecto le indiquen los Accionistas de Control para hacer frente al pago de los intereses del Crédito.

En el caso de que exista una variación en el precio de venta de los fertilizantes o en el precio de insumos o una variación conjunta de ambos que de lugar a que, el margen de "Contribución Variable" sea menor al (a) 50% (cincuenta por ciento) en promedio por la duración del Plan de Acción o, (b) 45% (cuarenta y cinco por ciento) en cualquier año; en el entendido; sin embargo, que el primer año el margen de contribución variable no podrá ser menor al 35% (treinta y cinco por ciento), los Accionistas de Control podrán pagar dichos intereses aplicando el 40% (cuarenta por ciento) en efectivo y el 60% (sesenta por ciento) en acciones de Fertinal pagaderas al Acreedor, en los siguientes términos:

La institución que funja como Fiduciario en el Fidecomiso de Administración y Pago, previa instrucción de los Accionistas de Control en tal sentido, endosará en propiedad del Acreedor, o de la(s) persona(s) que este designe, las Acciones Fideicomitidas que al efecto le indiquen los Accionistas de Control para hacer frente al pago de los intereses del Crédito.

En los casos referidos en los dos párrafos que anteceden, el precio al que se tomarán las acciones en pago, será el equivalente al valor del Capital Contable Ajustado de Fertinal, al momento del pago, multiplicado por el porcentaje de acciones a ser dadas en pago.

Los intereses ordinarios que se devenguen bajo este Nuevo CAF, se calcularán por los días efectivamente transcurridos sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días.

OCTAVA.- INTERESES MORATORIOS.- En caso de incumplimiento a cualesquiera de las obligaciones de pago a cargo del Deudor conforme a este Nuevo CAF, y/o cualesquiera de los Pagarés; el Deudor, se obliga a pagar al Acreedor, intereses moratorios sobre el saldo insoluto que cada uno documente desde la fecha de incumplimiento hasta su pago total, a una tasa anual igual a 1.5 (uno punto cinco) veces la tasa de intereses ordinario.

Los intereses moratorios se causarán durante todo el tiempo en que dure el incumplimiento y hasta la total liquidación del adeudo, obligándose el Deudor a pagar, además, todos los gastos de cobranza y, en su caso, honorarios de abogados y gastos y costas judiciales en que incurra el Acreedor por el cobro de los mismos, siempre que sean debidamente documentados y justificados.

Los intereses moratorios que se devenguen bajo el presente Contrato de Apoyo Financiero, se calcularán por los días efectivamente transcurridos sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y se capitalizaran día con día.

Asimismo, el Deudor se obliga a pagar inmediatamente al Acreedor todos los gastos de cobranza y, en su caso, honorarios de abogado y gastos y costas judiciales en que el Acreedor incurra, como resultado de la mora del Deudor y/o sus avales, contra entrega de los comprobantes respectivos, siempre que sean debidamente documentados y justificados. Adicionalmente, el Deudor, se obliga a pagar en los mismos términos los honorarios fiduciarios del Fideicomiso de Administración y Pago, así como de cualquier otro mecanismo de garantía que generen gastos u honorarios con motivo de su celebración y/o ejecución.

NOVENA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO.- El Deudor y sus avalistas efectuarán, sin necesidad de requerimiento o aviso previo, todos los pagos de principal, intereses, comisiones y cualquier otra suma pagadera respecto del Crédito y demás previstos en este Nuevo CAF, libres de retenciones o deducciones de Impuestos pagaderas bajo las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables mexicanas sin compensación alguna, en fondos inmediatamente disponibles en Pesos antes de las 13:00 (trece) horas (hora de la Ciudad de México, Distrito Federal, México) del día en que venza cualesquiera de dichos pagos, mediante depósito en la cuenta que el Acreedor le avise previamente por escrito al Deudor.

Cualquier pago que se realice después de la hora señalada se considerará como hecho el Día Hábil siguiente.

En caso de que cualquier obligación de pago del Deudor y/o de sus avales venciere en un día que no fuere un Día Hábil, dicho pago deberá hacerse el Día Hábil inmediato anterior.

En caso de que el Deudor y/o sus avales estuvieren obligados por ley o disposición administrativa de aplicación general a retener o deducir de los intereses u otras cantidades pagaderas conforme a este Nuevo CAF y los Pagarés, cantidad alguna por concepto de impuestos, (i) las cantidades que deberá pagar el Deudor y/o sus avales respecto de las Disposiciones que se realicen bajo el presente Nuevo CAF se incrementarán de tal forma que después de hacer la retención o deducción correspondiente, el Acreedor reciba del Deudor y/o sus avales, según sea el caso, la cantidad líquida que hubiera recibido si no se hubiere hecho retención o deducción alguna; (ii) el Deudor y/o sus avales, enterarán directamente a la Autoridad Gubernamental correspondiente la deducción o retención correspondiente, y (iii) el Deudor y/o los avales entregarán al Acreedor, dentro de los 30 (treinta) días de calendario siguientes a la fecha en que se deban enterar dichos impuestos a la Autoridad Gubernamental correspondiente, el comprobante oficial o copia certificada del mismo en donde conste el pago puntual de los impuestos retenidos.

Sin perjuicio de lo antes dicho, el Crédito (tanto su capital como intereses ordinarios y moratorios así como cualquier otro gasto que se hubiere generado por virtud de este Nuevo CAF y/o de cada uno de los Pagarés) se amortizará en su totalidad al séptimo aniversario de su primera o única Disposición, que en términos del Contrato Original se haya efectuado.

En caso de que el Deudor realice diversas Disposiciones del Crédito, el pago de la primera de ellas, será amortizada por el Deudor en el segundo aniversario de la Fecha de Disposición que en términos del Contrato Original resulte correspondiente.

DECIMA.- PLAZO.- El Crédito tendrá una vigencia de 7 (siete) años contados a partir de la primera Fecha de Disposición, que se haya efectuado de conformidad con el Contrato Original (el "Plazo del Crédito"), momento en el cual el Deudor y/o sus avales deberán haber cubierto todas y cada una de las obligaciones de pago a su cargo y en

favor del Acreedor, tal y como lo establece el último párrafo de la cláusula inmediata anterior, según sea el caso, subsistiendo sus respectivos términos y condiciones hasta su total cumplimiento.

DECIMA PRIMERA.- PAGOS ANTICIPADOS.- El Deudor podrá prepagar, sin pago de pena ni prima alguna, el saldo insoluto de principal de cada Disposición siempre y cuando dicho pago se realice en múltiplos de **USD\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL DOLARES MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)** y el Deudor haya dado aviso por escrito al Acreedor de tal situación con al menos cinco Días Hábiles de anticipación, sin que ese hecho lo exima de la obligación de efectuar los pagos inmediatos siguientes.

DECIMA SEGUNDA.- APLICACION DE PAGOS.- Todo pago realizado bajo este Nuevo CAF, se aplicará de la siguiente manera: en primer lugar a Intereses moratorios, en segundo lugar a Intereses ordinarios, en tercer lugar a cualquier otro gasto pendiente de pago derivado de este Nuevo CAF y en último lugar a el pago de la suma principal.

DECIMA TERCERA.- PAGO POR CONCEPTO DE INDEMNIZACIONES.- Del mismo modo, todo pago que reciba Fertinal o alguna de sus empresas subsidiarias y/o Afiliadas como pago de alguna indemnización por cobro de seguros, ya bien sea por sentencia judicial, arreglo extrajudicial o por convenio, se aplicará de la siguiente manera:

a).- La cantidad de hasta **USD\$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE DOLARES, MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)** serán utilizados para el pago de honorarios legales de Fertinal conforme a los compromisos de honorarios firmados por Fertinal con sus asesores; y

b).- De la cantidad restante, se podrá utilizar hasta el 30% (treinta por ciento) para cubrir adeudos de Fertinal y el 70% (setenta por ciento) restante será utilizado para pre-pagar el Crédito.

c).- De igual forma, el producto de la venta de cualquier activo de Fertinal fuera del curso normal de sus negocios, se aplicará de la siguiente manera: el 50% (cincuenta por ciento) de dichos recursos deberán ser prepagados del Crédito; y el otro 50% (cincuenta por ciento) deberá ser utilizado en las necesidades de capital de trabajo de

Fertinal, debiendo ser aprobadas por el Comité Técnico, salvo por lo que se refiere a los recursos que obtenga Fertinal por la venta de activos improductivos y que serán utilizados conforme al Plan de Acción.

Lo anterior en el entendido de que el manejo de estos recursos económicos se sujetarán en un primer momento a las disposiciones del Fideicomiso de Administración y Pago.

DECIMA CUARTA.- FIDEICOMISO.- Las Partes convienen en este acto, en que el pago oportuno de (i) cualquier importe de principal conforme a este Nuevo CAF, a su vencimiento o al ser exigible de cualquier otra forma; (ii) cualquier importe de intereses conforme al presente; (iii) todos y cada uno de los costos, gastos, comisiones y/o erogaciones incurridos por el Acreedor en relación con la negociación y preparación de este Nuevo CAF, de los Pagarés, así como el cobro de todas las cantidades debidas conforme a este Nuevo CAF, se realizarán alternativamente a través del Fideicomiso de Administración y Pago que para dichos efectos se ha diseñado.

Las Partes convienen en que Banco Azteca, Sociedad Anónima., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, sea la institución fiduciaria en el fideicomiso que

documente lo anterior.

No obstante lo anterior, la celebración del Fideicomiso de Administración y Pago y la ejecución por parte de la Institución, que funja como Fiduciaria de sus obligaciones conforme al mismo, no deben considerarse como una dación en pago respecto de las obligaciones del Deudor y/o sus avales conforme a este Nuevo CAF y/o los Pagarés, ni como una novación de los términos de los mismos, por lo que, independientemente del mecanismo de pago establecido conforme al Contrato de Fideicomiso de Administración y Pago, las obligaciones de pago del Deudor y/o de sus avales respecto de este Nuevo CAF y/o los Pagarés continúan y continuarán vigentes hasta que se verifique el pago total de los mismos.

DECIMA QUINTA.- COMISIONES.- El Deudor se obliga a pagar al Acreedor una comisión por compromiso del Crédito equivalente a la cantidad de USD \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL DOLARES MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), o su equivalente en Moneda Nacional, en efectivo al día siguiente de la fecha de firma de este Nuevo CAF (la "Comisión por Compromiso"),

Pág. 20



misma que el Deudor se obliga a pagar al Acreedor, sin necesidad de requerimiento alguno.

A las cantidades que resulten del cálculo de las comisiones pactadas en este Nuevo CAF, deberán adicionarse el porcentaje correspondiente al Impuesto al Valor Agregado (IVA), de conformidad con la legislación aplicable y vigente.

DECIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DE HACER.- Mientras que cualquier cantidad pagadera bajo este Nuevo CAF y los Pagarés permanezca insoluta, el Deudor conviene en y se obliga a:

a).- **SITUACION FINANCIERA.-** Entregar al Acreedor, los estados financieros trimestrales consolidados, el balance general y el estado de resultados del Deudor y en su caso de quienes funjan como sus avales, dentro de los sesenta días de calendario siguientes al fin del trimestre que corresponda, así como los estados financieros, el balance general y el estado de resultados anuales internos, del Deudor y sus avales, dentro de los sesenta días de calendario posteriores al cierre del ejercicio y los estados financieros dictaminados (conjuntamente con el informe del Comisario a que se refiere la fracción IV (cuatro romano) del artículo 166 (ciento sesenta y seis) de la Ley General de Sociedades Mercantiles dentro de los ciento veinte días de calendario posteriores al cierre del ejercicio, que deberán estar completos y correctos en todos sus aspectos sustanciales) deberán de prepararse conforme a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México.

b) **OTRA INFORMACIÓN ENTREGAR AL ACREEDOR:** (i) Junto con la entrega de los documentos a que se refiere el inciso a) anterior, una certificación suscrita por el Director General y el Director de Finanzas del Deudor y en su caso un representante legal de los avales, de que no tuvieron conocimiento de la existencia de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, salvo por lo establecido en dicha certificación; y (ii) dentro de los cinco días siguientes a la fecha de constitución, toda la información relativa a sociedades que el Deudor, como accionista, constituya, con indicación, en su caso, de los bienes, derechos o activos del Deudor aportados a dichas nuevas sociedades.

c).- **CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-** Llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones presentes o futuras derivadas de cualquier disposición contractual

aplicable incluyendo, sin limitación, el cumplimiento puntual de las obligaciones de pago contraídas conforme a este Nuevo CAF y conforme a los Pagarés.

d).- **CUMPLIMIENTO DE LEYES.**- Cumplir, y causar que sus subsidiarias cumplan, con todas las leyes, reglas, reglamentos y disposiciones que le sean aplicables incluyendo, sin limitación, cualquier orden, decreto o sentencia judicial o administrativa.

e).- **MANTENIMIENTO DE PROPIEDADES.**- Mantener, y procurar que sus subsidiarias y empresas Afiliadas mantengan, en buenas condiciones de operación todos sus bienes respectivos, que sean necesarios o útiles para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal y cumpliendo en todo momento con todas las disposiciones legales aplicables.

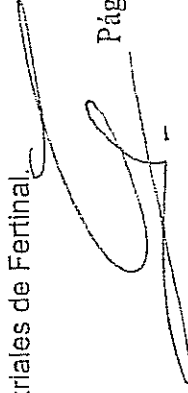
f).- **GIRO DE NEGOCIO, OPERACIONES, EXISTENCIA.**- Llevar a cabo el desempeño de su objeto social de manera continua y consistente con la manera en que lo viene operando, con prácticas comerciales sanas y de acuerdo a su objeto social y giro comercial; obtener, mantener y hacer que sus subsidiarias y Afiliadas mantengan todas las autorizaciones, permisos, licencias, patentes, marcas, derechos intangibles y derechos de propiedad intelectual de las que actualmente o en un futuro sean titulares, concesionarios, usuarios autorizados, licenciatarios o franquiciatarios, necesarios para el cumplimiento de su objeto social y del objeto social de sus subsidiarias.

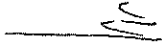
g).- **AUTORIZACIONES.** Dentro de un plazo máximo al 30 de noviembre de 2007, obtener, cumplir con los términos de, y realizar todo lo que razonablemente sea necesario para mantener y/o obtener con plena fuerza legal y efecto todas las autorizaciones, concesiones, permisos, autorizaciones y licencias que se requieran bajo la legislación aplicable para que el Deudor y sus avales.

i).- Legalmente celebren y cumplan con todas y cada una de sus obligaciones bajo este Nuevo CAF y los Pagarés, y/o;

ii).- Aseguren la legalidad, validez y exigibilidad del este Nuevo CAF y los Pagarés, y/o;

iii).- Operar con normalidad las minas y puertos y demás instalaciones o naves industriales de Fertinal.







h).- **ACTIVOS, SEGUROS.-** Mantener todos sus activos útiles y necesarios para sus negocios en buenas condiciones de uso, salvo por el desgaste normal; mantener con aseguradoras de reconocido prestigio, los seguros sobre sus activos en cantidades y contra riesgos acostumbrados en la industria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños y entregar a al Acreedor si así lo solicitare por escrito, un reporte, dentro de los cinco Días Hábles siguientes a la fecha en que se haya entregado la solicitud correspondiente, que incluya lo mencionado en este párrafo.

i).- **ASPECTOS RELEVANTES.-** Informar como máximo en el plazo de cinco Días Hábles, el acaecimiento de cualquier circunstancia relevante que modifique la solvencia del Deudor y/o en su caso la de sus avales, o bien su capacidad de pago.

j).- **IMPUESTOS.-** Presentar todas las declaraciones de Impuestos que esté obligado a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la legislación aplicable y pagar todos los impuestos que legalmente deban de pagarse conforme a dichas declaraciones y los demás impuestos que le sean aplicables a sus propiedades, activos o ingresos en o antes de la fecha en que dichos impuestos sean pagaderos de conformidad con la legislación aplicable.

k).- **LIBROS Y REGISTROS CONTABLES.-** (i) Mantener respecto de las entidades o empresas de las que sean accionistas o socios, libros y registros contables apropiados en los cuales se registren asientos correctos y verdaderos conforme a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en los Estados Unidos Mexicanos y cumplan con todos los requisitos legales en todas las operaciones relacionadas con sus negocios y actividades; y (ii) permitirán que, previa notificación en la que el Acreedor les solicite, se señale hora y fecha para que los representantes del Acreedor examinen sus libros y registros contables, dictámenes fiscales y libros corporativos en cualquier tiempo, la cual deberá señalarse a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la citada solicitud, salvo por aquella información que el Deudor considere confidencial.

l).- **NOTIFICACIONES.-** Notificar por escrito al Acreedor, a más tardar dentro de los cinco Días Hábles siguientes a que tengan conocimiento de:

i).- La existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado (distinta de la de falta de pago de cualquier amortización de capital o pago de intereses de este Nuevo



CAF, la cual no acepta dilación alguna y que de presentarse deberá notificarse inmediatamente.

287

ii).- Cualesquiera incumplimiento o causa de incumplimiento bajo cualquier obligación contractual del Deudor y/o de sus avales y en exceso de USD \$100,000.00 (CIEN MIL DOLARES, MONEDA DEL CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), o su equivalente en cualquier otra moneda, ya sea como resultado de uno o varios actos y/o eventos.

iii).- Cualquier sentencia definitiva que no admita recurso en contrario dictada como consecuencia de un litigio o procedimiento en contra del Deudor y/o sus avales que exceda USD \$100,000.00 (CIEN MIL DOLARES, MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), o su equivalente en cualquier otra moneda, en uno o varios laudos y/o sentencias, en la medida en que dicho litigio o procedimiento no esté cubierto por un seguro válido y efectivo, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, providencias precautorias y embargos.

iv).- Cualquier estallamiento de huelga o paro de labores por parte de sus trabajadores;

v).- Cualquier inicio de juicio o procedimiento de revocación o reversión de cualquiera de las concesiones, autorizaciones, Autorizaciones Gubernamentales y/o referidos; distinto de los que por escrito, se hayan notificado al Acreedor con anterioridad al cumplimiento de las Condiciones Precedentes.

vi).- Cualquier inicio de procedimiento o juicio por o en contra del Deudor y/o cualesquiera de sus avales, con el fin de declararlo en concurso mercantil; distinto de los que por escrito, se hayan notificado al Acreedor con anterioridad al cumplimiento de las Condiciones Precedentes.

vii).- Cualquier Gravamen impuesto a los permisos, concesiones o autorizaciones que se hubieren otorgado al Deudor y/o cualesquiera de sus avales, según sea el caso; e independientemente de su naturaleza.



viii).- Cualquier pérdida de la titularidad y/o la posesión de las Concesiones, Permisos, Autorizaciones, y/o Autorizaciones Gubernamentales.

Cada notificación realizada conforme a esta sección deberá acompañarse de un reporte emitido por el Director General y el Director de Finanzas del Deudor y por un representante legal de los avales, según corresponda, estableciendo los detalles del evento a que se refiere la notificación y estableciendo los actos que el Deudor y/o sus avales decidan llevar a cabo para remediarlo.

m).- **OBLIGACIONES "PARI PASSU"**.- Asegurar que sus obligaciones bajo este Nuevo CAF y los Pagars constituyan en todo tiempo obligaciones directas y no subordinadas del Deudor y/o sus avales y que tengan una prelación de pago mayor a la de cualquier otro adeudo o pasivo del Deudor y/o sus avales, salvo por las obligaciones garantizadas a cargo del Deudor y/o de sus avales (i) asumidas con anterioridad a la fecha de firma de este Nuevo CAF; y/o (ii) expresamente permitidas de conformidad con de este Nuevo CAF.

n).- **DESTINO DE LOS RECURSOS**.- Destinar únicamente el monto del Crédito para el Proyecto de Inversión según ha quedado dicho en la cláusula tercera de de este Nuevo CAF.

o).- **CONGRESIONES Y AUTORIZACIONES**.- Informar al Acreedor dentro de los quince Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de ello, en caso de que cualquier Autorización Gubernamental necesaria para la operación del Deudor y de sus avales incluyendo, sin limitación, las concesiones y las autorizaciones, se puedan ver afectados de tal manera que afecte el cumplimiento de este Nuevo CAF, inclusive porque varíe cualquier ley o disposición que le sea aplicable, en cuyo caso el Deudor y sus avales se comprometen a realizar todos los actos de conservación necesarios para mantener la integridad de las Autorizaciones Gubernamentales bajo los cuales operan, respectivamente, es decir a ejercitar todos los derechos y a dar cumplimiento a todas las obligaciones que deriven de dichas Autorizaciones Gubernamentales, incluyendo las Concesiones y Autorizaciones.

p).- **CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS REALES**.- Para garantizar el puntual y oportuno pago del importe total del Crédito y de los Intereses Ordinarios y/o Moratorios que se generen, es voluntad del Deudor constituir a favor del Acreedor, UNA HIPOTECA EN

PRIMER LUGAR Y GRADO, SOBRE EL 100% DE LA UNIDAD INDUSTRIAL MINERA, DE LA CUAL ES PROPIETARIA FERTINAL, (la "Hipoteca"), de conformidad

con los siguientes términos:

(I) **Bienes Hipotecados:** La presente Hipoteca comprende, todos los terrenos, edificios, construcciones y obras, a que hace referencia el Anexo "A" de este Nuevo CAF, así como las accesiones, mejoras y los bienes muebles incorporados a los mismos, que no puedan separarse de los bienes gravados sin que sufran menoscabo o deterioro.

De igual modo quedan comprendidos los permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones necesarias para operar la Industria Minera de Fertinal, cuyos datos generales quedaron relacionados en el Anexo "D" de este Nuevo CAF, así como todos los elementos materiales, muebles o inmuebles afectos a la explotación (considerados en su unidad) y cuyos datos generales han quedado relacionados en el referido Anexo "A".

(II) **Alcance.**- El importe total de las obligaciones de pago garantizadas por la Hipoteca que en este acto el Deudor otorga en favor del Acreedor es por el importe total del Crédito, es decir, por la cantidad de USD \$150,000,000.00 (CIENTO CINCUENTA MILLONES DE DOLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), haciéndose extensiva la Hipoteca a los intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos relacionados con la ejecución de la Hipoteca, reembolsos y demás accesorios, consintiendo el Deudor en que dicha hipoteca subsista viva y con toda la fuerza y vigor hasta la total liquidación del importe total del Crédito y sus accesorios legales y convencionales.

(III) **Siniestros y Seguros.**- El Deudor dará aviso inmediato por escrito al Acreedor de cualquier siniestro ocurrido con respecto a los Bienes Hipotecados.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso h) anterior, el Deudor se compromete a contratar en la misma fecha en que se constituya la

Hipoteca y con aseguradoras de reconocido prestigio, un seguro que cubra cuando menos, los riesgos de incendio, terremoto e inundación, sobre los Bienes Hipotecados y por una suma asegurada suficiente para reponer o reparar los daños que sufran los mismos. En todo momento el Deudor será designado como único beneficiario.

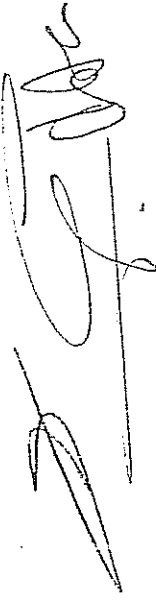
Las Partes acuerdan que el Deudor quedará obligado a entregar al Acreedor, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la contratación del seguro, copia de la póliza correspondiente.

En caso de incendio, terremoto o inundación que destruyan los bienes Hipotecados, el Deudor pagará al Acreedor, en la fecha en que reciba de la compañía aseguradora la indemnización correspondiente, el importe total del Crédito y los intereses ordinarios y moratorios a su cargo a la fecha en que realice el pago y, una vez efectuado dicho pago, el Acreedor entregará al Deudor la documentación necesaria para la cancelación de la Hipoteca.

(iv) Prohibiciones. En adición a las Obligaciones de No Hacer contenidas en este Nuevo CAF, el Deudor conviene en abstenerse, directa o indirectamente, de vender, transferir, donar, ceder y/o en cualquier forma enajenar, disponer o arrendar los Bienes Hipotecados.

Asimismo, el Deudor conviene en abstenerse de constituir gravámenes o limitaciones que afecten el uso o dominio de los Bienes Hipotecados; o bien establecer modalidades o limitaciones a sus derechos de propiedad sobre los mismos.

(v) Defensa de los Bienes Hipotecados. El Deudor conviene en defender, a su costo, los Bienes Hipotecados de y contra cualquier acción, juicio o procedimiento iniciado por cualquier tercero ante cualquier autoridad, tribunal o árbitro, mexicano o extranjero. El Acreedor tendrá el derecho, pero no la obligación, de defender los Bienes Hipotecados; en el entendido, sin embargo, de que el Deudor reembolsará al Acreedor cualquier costo o gasto incurridos en relación con cualquiera de dichas defensas. El pago de dichas cantidades se considerarán como obligaciones garantizadas por esta Hipoteca hasta su reembolso total.



(vi) Notificaciones.- Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en este Nuevo CAF, El Deudor dará aviso inmediato al Acreedor, con detalle razonable, de (i) cualquier gravamen sobre, o reclamación presentada en contra del Inmueble o del Edificio, (ii) cualquier cambio material en la composición de los Bienes Hipotecados; y (iii) de la ocurrencia de cualquier evento que pudiera tener un efecto material adverso en el valor comercial del los Bienes Hipotecados, o en el perfeccionamiento o mantenimiento de la Hipoteca que en este mismo acto se constituye.

(vii) Ejecución.- Las Partes acuerdan que llegado el caso en el que se actualice una o varias Causas de Vencimiento Anticipado y esta o estas no se remedien dentro del periodo de cura establecido para ello, serán causa suficiente para que el Acreedor proceda con la ejecución de la Hipoteca, siendo por cuenta del Deudor los gastos, costas, derechos, honorarios de terceros y demás erogaciones que se originen como consecuencia del incumplimiento.

(viii) Cancelación.- La Hipoteca sólo podrá extinguirse cuando el Deudor haya pagado en su totalidad el importe total del Crédito, los Intereses, y cualquier otro gasto en que el Acreedor haya incurrido para la conservación de sus derechos conforme a este Nuevo CAF. Una vez hecho lo anterior, el Acreedor se compromete a emitir la documentación que sea necesaria para la cancelación de la Hipoteca.

En adición, el Deudor acepta y reconoce que ejecutará todos y cada uno de los actos que resulten convenientes o necesarios para perfeccionar la constitución de la garantía hipotecaria en primer lugar y grado en favor del Acreedor, quedando por tanto obligado, de manera enunciativa mas no limitativa, a la suscripción, otorgamiento e inscripción ante los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio correspondientes, de cualesquier instrumento público o privado que de manera directa o indirecta se relacionen con este fin.

DECIMA SEPTIMA.- OBLIGACIONES DE NO HACER.- El Deudor se obliga a abstenerse de:

a).- Prepagar cualquier endeudamiento (que no sea considerado como un endeudamiento dentro del curso ordinario de sus negocios) subordinado al Crédito.



b).- Otorgar cualquier clase de préstamo o crédito, con o sin garantía, con excepción de (i) aquellos que se otorguen en el curso normal de sus operaciones, o (ii) aquellos que se celebren con subsidiarias y Afiliadas del Deudor o sus avales, o (iii) aquellos que se celebren con terceros hasta por USD \$100,000.00 (CIEN MIL DOLARES, MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) en uno o varios actos y/o eventos, sin la aprobación previa, expresa y por escrito del Acreedor.

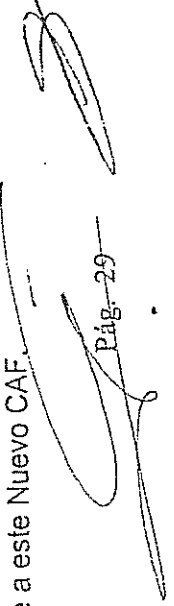
c).- Crear, incurrir, asumir o dejar que exista cualquier Gravamen sobre cualquier concesión, y/o autorización otorgados por las Autoridades Gubernamentales correspondientes.

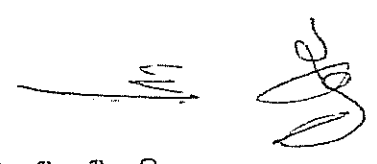
d).- Autorizar cualquier fusión, escisión, disolución o liquidación del Deudor, de sus avales, sin previa autorización por escrito del Acreedor, excepto si en caso de fusión la sociedad fusionante o, en caso de escisión la sociedad escindida y la sociedad escidente, se obligan en los términos de este Nuevo CAF como Deudor u Obligado Solidario, según sea el caso, y certifican que no se ha producido una Causa de Vencimiento Anticipado en los términos de la Cláusula Vigésima de este Nuevo CAF y/o como consecuencia inmediata de tales operaciones.

e).- Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza, la prestación de cualquier servicio o la celebración de convenios de transacción) con cualquier Parte Relacionada sin que la misma haya sido aprobada por el Consejo de Administración del Deudor y/o el órgano de administración de sus avales u Obligado Solidario correspondiente.

f).- Reformar sus estatutos o permitir que cualquiera de sus subsidiarias y/o Afiliadas reformen sus estatutos de tal forma que se presente una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente Nuevo CAF.

g).- Pagar cualquier tipo de dividendo o reducciones de capital si (i) el Deudor y/o en su caso sus avales se encuentran en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de no hacer contenidas en la presente Cláusula Décima Séptima; o (ii) en caso de que se verifique una Causa de Vencimiento Anticipado y ésta, en su caso, no haya sido subsanada conforme a este Nuevo CAF.


Pág. 29



h).- Salvo que se cuente con autorización expresa y por escrito del Acreedor, el Deudor y/o en su caso sus avales, no podrán vender, ceder, arrendar o en cualquier otra forma enajenar, transferir o disponer en favor de terceros, la propiedad y posesión de sus activos fuera del curso ordinario de negocios por un valor pñ arriba de USD \$500,000 (QUINIENTOS MIL DOLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), del presupuesto anual y plan de negocios en una o varias operaciones.

DECIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES SOLIDARIAS DEL DEUDOR Y SUS AVALES.-

Todas y cada una de las obligaciones de pago del Deudor y sus avales bajo este Nuevo CAF y los Pagars son obligaciones solidarias entre dichas partes en terminos del articulo ciento catorce de la Ley General de Titulos y Operaciones de Credito y de los articulos un mil novecientos ochenta y siete y un mil novecientos ochenta y ocho del Código Civil para el Distrito Federal, Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana.- El Deudor y sus avales en este acto renuncian irrevocable e incondicionalmente a cualquier derecho que tengan bajo cualesquiera leyes existentes o futuras (i) a que el Acreedor realice la cobranza en su contra en un orden en particular; (ii) a cualquier diligencia, denuncia, protesto, demanda o requerimiento judicial del pago y notificación de incumplimiento o no pago del Deudor o sus avales, y (iii) a cualquier diferimiento, suspensión o liberación, en relación con las obligaciones bajo este Nuevo CAF y los Pagars y todos los demás documentos relacionados con los mismos por virtud de cualquier diferimiento, suspensión o liberación otorgada en relación con los mismos a cualquier Parte de este Nuevo CAF.

Asimismo, en caso de que cualquiera de los avales realice un pago por cuenta del Deudor; mediante la simple firma del pagará correspondiente, se obligan a no repetir en contra del Deudor o de cualquier otro Obligado Solidario, hasta que el Acreedor haya recibido todo cuanto se le adeudare bajo este Nuevo CAF y los Pagars.

Mediante la simple firma del Pagará correspondiente, los avales reconocen que con base en las relaciones comerciales, corporativas, jurídicas y financieras que mantienen con el Deudor, es en su mejor interés responder frente a este Nuevo CAF como "obligados solidarios" de Deudor, con respecto a todas las obligaciones de pago del



Deudor, bajo este Nuevo CAF y suscribir como avales cualesquiera Pagarés que se deriven de este Nuevo CAF.

294

DECIMA NOVENA.- BURO DE CREDITO.-

a).- De conformidad con lo previsto en la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, en este acto, el Deudor entrega al Acreedor una carta de autorización debidamente firmada por su(s) apoderado(s) la cual se adjunta a este Nuevo CAF bajo la letra "H" para que, durante la vigencia de este Nuevo CAF, cualquier Pagaré y/o cualquier documento posterior que se emita conforme a este Nuevo CAF, realice consultas a las sociedades de información crediticia o buró de crédito, respecto del historial crediticio del Deudor y de sus avales así como a proporcionar a dichas sociedades de información crediticia o buró de crédito información sobre el Deudor y en su caso sus avales conforme a lo requerido por la propia ley.

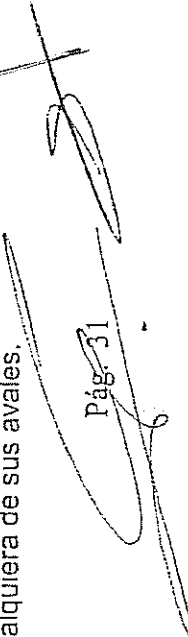
b).- Además de las personas y autoridades a que hace referencia la Ley de Instituciones de Crédito, el Deudor autoriza al Acreedor a divulgar información que derive de las operaciones a que hace referencia este Nuevo CAF, en caso de ser aplicable conforme a la ley, a: (i) las demás entidades financieras integrantes del grupo financiero al que pertenece en términos de lo previsto por la Ley de Instituciones de Crédito, ya sea directa o indirectamente; (ii) las autoridades reguladoras del Acreedor; (iii) el Banco de México; (iv) los cesionarios de el Acreedor, y (v) aquellas personas que convengan las Partes.

VIGESIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.- Sujeto a lo establecido en el último párrafo de esta Cláusula Vigésima, el Acreedor podrá dar por vencidas anticipadamente las obligaciones a cargo del Deudor y hacer inmediatamente exigible el pago del saldo insoluto del Crédito, el de sus accesorios legales y convencionales, y las demás cantidades que deban pagarse de acuerdo con los términos de este Nuevo CAF, sin necesidad de declaración previa, demanda o diligencia judicial, a las cuales el Deudor renuncia expresamente, en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes supuestos (cada uno de dichos eventos, una "Causa de Vencimiento Anticipado")

a).- Si el Deudor y/o en su caso sus avales dejan de cubrir puntualmente una o más de las obligaciones de pago a su cargo pactadas en este instrumento; o

b).- Si el Deudor y/o cualquiera de sus avales.

Pág. 31



295

1).- Incumple en el pago respecto de cualquier contrato de crédito con alguna institución nacional o del extranjero o cualquier otro endeudamiento, siempre que el incumplimiento exceda USD \$100,000.00 (CIEN MIL DOLARES MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADO UNIDOS DE AMERICA) o su equivalente en cualquier otra moneda, en uno o varios actos y/o eventos, y dicho incumplimiento no se encuentre justificado a satisfacción de el Acreedor; o

ii).- No cumpliere con cualquier otra obligación, condición o acuerdo cuyo efecto fuere el de causar o permitir que el acreedor, tenedor o beneficiario de dicho endeudamiento (o sus agentes o delegados fiduciarios) declare dicho endeudamiento vencido anticipadamente o pague antes de su fecha de vencimiento, siempre que el incumplimiento exceda USD \$100,000.00 (CIEN MIL DOLARES MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADO UNIDOS DE AMERICA) o su equivalente en cualquier otra moneda, en uno o varios actos y/o eventos; o

c).- Si cualquiera de las Disposiciones no es destinada o empleada en su totalidad precisamente para el fin indicado en la Cláusula Tercera de este Nuevo CAF; o

d).- En los casos previstos por las fracciones IV (cuatro romano) V (cinco romano) y VI (seis romano) del artículo trescientos uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en lo que sean compatibles con esta operación; o

e).- Si el Deudor y/o sus avales admite por escrito su incapacidad general de pago o cede sus bienes en favor de sus acreedores en contravención de lo permitido por este Nuevo CAF y las excepciones contenidas en el mismo; o

f).- Si el Deudor y/o sus avales no cumplieren con cualesquiera de las obligaciones de hacer y/o de no hacer establecidas en las Cláusulas Décima Sexta y/o Décima Séptima de este Nuevo CAF, respectivamente; o

g).- Si se dicta una sentencia judicial o laudo arbitral definitivos que no admitan recurso en contrario en contra del Deudor y/o cualquiera de sus avales y/o de cualquiera de sus subsidiarias que exceda de USD \$100,000.00 (CIEN MIL DOLARES MONEDA DEL

CURSO LEGAL EN LOS ESTADO UNIDOS DE AMERICA) o su equivalente en cualquier otra moneda, en uno o varios laudos y/o sentencias; o

296

h).- Si se dicta una sentencia definitiva o laudo arbitral que no admita recurso en contrario que establezca que este Nuevo CAF y/o los Pagarés dejaron por cualquier razón, de ser válidos y exigibles; o

i).- Si se revocan, vencen o cancelan por resolución definitiva que no admita recurso en contrario o se ceden o transmiten por cualquier medio y/o mecanismo legal cualquier concesión, permiso o autorización otorgada por las Autorizaciones Gubernamentales cuyo titular sea el Deudor y/o sus avales independientemente de la naturaleza de estas.

j).- Si se Grava cualquier concesión, permiso o autorización otorgada por las Autorizaciones Gubernamentales cuyo titular sea el Deudor y/o cualquiera de sus avales independientemente de la naturaleza de esta.

k).- Si el Deudor y/o cualquiera de sus avales deja de pagar cualquier adeudo fiscal a su cargo, siempre que el incumplimiento sea declarado en sentencia definitiva que no admita recurso en contrario y exceda USD \$100,000.00 (CIEN MIL DOLARES MONEDA DEL CURSO LEGAL EN LOS ESTADO UNIDOS DE AMERICA) o su equivalente en cualquier otra moneda, en una o varias sentencias; o

l).- Si el Deudor y/o cualquiera de sus avales incumplen con las obligaciones de pago a su cargo establecidas en la Cláusula Vigésima Primera siguiente.

m).- Si el Deudor y/o cualquiera de sus avales incumplen con lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda y/o la Cláusula Vigésima Novena siguientes; o

n).- Si cualquier declaración hecha por el Deudor y/o cualquiera de sus avales en este Nuevo CAF, o cualquier certificación o documento que haya entregado en cumplimiento de las obligaciones a su cargo en este Nuevo CAF y/o los Pagarés, resulta ser falsa o imprecisa en cualquier aspecto al momento de haber sido hecha; o

o).- Si se verifica un cambio de Control del Deudor, o

297

p).- Si se presentan conflictos laborales, incluyendo sin limitar huelgas y paros de labores, de tal magnitud que interrumpen el funcionamiento de la empresa del Deudor y/o cualquiera de sus avales a criterio del Acreedor; o

q).- Si el Deudor y/o cualquiera de sus avales incumplen con cualesquiera de sus obligaciones en términos de este Nuevo CAF; o.

r).- Si una vez otorgado el crédito se dan las condiciones establecidas en el punto (v) (a) de la Cláusula Cuarta de este Nuevo CAF.

s).- Deudor y/o cualquiera de sus avales contarán con un periodo de cura de treinta días calendario contados a partir de la fecha en que se verifique la Causa de Vencimiento Anticipado para subsanar la misma; dicho periodo solo será prorrogable por consentimiento expreso y por escrito del Acreedor, previa petición por escrito del Deudor, y que encuentre su fundamento en una causa de caso fortuito o fuerza mayor que razonablemente lo justifique.

En los casos en que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado que no admita cura conforme al párrafo anterior o en caso de que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado que admita cura conforme al párrafo anterior pero no se haya subsanado la misma en el plazo a que se refiere el párrafo anterior, se podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del Crédito y se hará exigible en una sola Disposición la totalidad del capital adeudado, de sus intereses y demás accesorios legales y convencionales pactados en este Nuevo CAF y en los Pagarés, mediante una notificación fehaciente por escrito al Deudor.

El acaecimiento de toda Causa de Vencimiento que no admita cura conforme al párrafo anterior dará origen a un "Caso de Ejecución".

VIGESIMA PRIMERA.- ILEGALIDAD; INCREMENTO EN COSTOS

a).- Si con posterioridad a la fecha de firma de este Nuevo CAF, se modificare cualquier ley, reglamento o circular aplicable al Acreedor, como consecuencia de lo anterior, fuere ilegal que el Acreedor hiciere o mantuviere vigente el Crédito, las Partes convienen en negociar de buena fe, durante los sesenta días de calendario siguientes a la fecha en que el Deudor sea notificado de dicha modificación por el Acreedor, la forma y términos en que, en su caso, se pueda mantener vigente este Nuevo CAF. En caso de no llegar a

un acuerdo dentro de dicho plazo, el Deudor, a solicitud del Acreedor, pagará anticipadamente y de inmediato el saldo insoluto de las Exhibiciones que haya hecho del Crédito, sin pena alguna, conjuntamente con los intereses devengados desde la fecha del último pago de intereses sobre el Crédito hasta la fecha del pago anticipado correspondiente.

b).- Si con posterioridad a la fecha de firma de este Nuevo CAF, se modificare cualquier ley, reglamento o circular aplicables al Acreedor y como consecuencia de cualquiera de los hechos anteriores aumentare el costo para el Acreedor de haber o mantener vigente el Crédito, o disminuyeren las cantidades recibidas o a recibirse por el Acreedor, el Deudor pagará al Acreedor, a solicitud de éste, el último día del Periodo de Intereses vigente en dicho momento, las cantidades adicionales, razonables y comprobadas, que se requieran para compensar al Acreedor por dicho aumento en el costo o disminución de ingresos. En la solicitud del Acreedor a que se hace referencia anteriormente, el Acreedor especificará las causas del aumento en el costo o disminución de ingresos, así como sus respectivos cálculos y, salvo error en dichos cálculos, la determinación del Acreedor será concluyente y obligatoria para el Deudor y sus avales.

VIGESIMA SEGUNDA.- INSPECCIONES Y AUDITORIAS.- Previa notificación por escrito presentada por el Acreedor al Deudor con por lo menos 3 (tres) Días Hábles de anticipación, el Deudor está conforme y acepta desde ahora que el Acreedor, a través de la(s) persona(s) que designe, podrá efectuar inspecciones oculares en las instalaciones del Deudor y/o en su caso la de sus avales, a efecto de cerciorarse del lugar en donde tienen el principal asiento de sus negocios y en donde desarrollan su actividad común y ordinaria, para lo cual los primeros se obligan a dar acceso al Acreedor.

De igual modo, el Acreedor tendrá la facultad de efectuar auditorías legales y contables al Deudor y/o en su caso de sus avales, con el objeto de verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en los términos de este Nuevo CAF, así como la capacidad financiera y de pago del Deudor y sus avales, mediante aviso por escrito que sea entregado al Deudor con cuando menos tres Días Hábles de anticipación a la fecha en la que se pretenda practicar la auditoría correspondiente, en el entendido de que los gastos que dichos procedimientos generen correrán por cuenta exclusiva del Acreedor.

VIGESIMA TERCERA.- DESCUENTO, Y CESIONES

a).- El Acreedor queda facultado para ceder, participar, o en cualquier otra forma negociar, aún antes del vencimiento de este Nuevo CAF o de los Pagars/los derechos inherentes a este Nuevo CAF siempre y cuando notifique previamente y por escrito al Deudor su intención de llevar a cabo lo anterior. El Deudor se obliga, a solicitud del Acreedor y/o del cesionario que corresponda, a sustituir cualesquiera de los Pagars emitidos conforme a este Nuevo CAF, en caso de que el Acreedor y/o dicho cesionario así lo requiera con motivo de cesiones o participaciones hechas conforme a la presente cláusula. Dichas cesiones o participaciones no constituyen ni constituirán novación alguna del Crédito o de este Nuevo CAF, A partir de cualquiera de dichas cesiones o descuentos, el o los nuevos acreedores serán considerados como el Acreedor para efectos de este Nuevo CAF y la documentación relacionada con el mismo. Lo anterior, en el entendido de que (i) el cesionario acepte que no podrá vencer anticipadamente este Nuevo CAF y (ii) las obligaciones del Deudor y/o sus avales bajo este Nuevo CAF no excederán de las cantidades que se hubieran tenido que retener si el acreedor continuara siendo el Acreedor.

b).- Si el Acreedor hiciere, o tuviere la intención de hacer, una cesión, participación o descuento parcial o total del Crédito y/o sus Pagars, el Acreedor podrá pedir, y el Deudor estará obligado a su costo, a intercambiar los Pagars suscritos y entregadbs, por uno o varios nuevos Pagars por montos de principal menores pero que, en conjunto, sean por un monto de principal igual al de los Pagars intercambiados; en el entendido de que los costos y gastos legales de cualquier cesionario, o participante, relacionados con dicha cesión, participación o descuento serán responsabilidad de dicho cesionario o participante. Asimismo, el Deudor y los avales en este acto autorizan expresamente al Acreedor a ceder los Pagars en términos de la Cláusula Quinta del este Nuevo CAF.

c).- El Deudor y sus avales no podrán ceder cualquiera de sus derechos y/u obligaciones derivadas de este Nuevo CAF o de los Pagars a tercero alguno, sin la previa autorización del Acreedor otorgada previamente y por escrito.

VIGESIMA CUARTA.- TITULO EJECUTIVO.- Este Nuevo CAF junto con el estado de cuenta certificado por el contador del Acreedor, es título ejecutivo conforme al artículo sesenta y ocho de la Ley de Instituciones de Crédito, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito, determinándose el saldo insoluto y accesorios legales y convencionales por el contador del Acreedor, en los términos de dicho precepto legal.

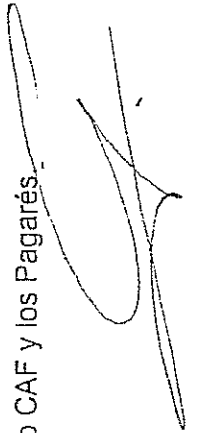


309

VIGÉSIMA QUINTA.- RESTRICCIÓN Y DENUNCIA.- El Acreedor, se reserva expresamente la facultad de restringir total o parcialmente el importe del Crédito o el plazo para su ejercicio o ambos a la vez y, en su caso, la facultad de denunciar este Nuevo CAF en cualquier tiempo mediante simple aviso dado al Deudor por escrito, en términos de lo establecido en el artículo doscientos noventa y cuatro de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (i) por Causa de Vencimiento Anticipado que no se hubiera subsanado en términos de la Cláusula Vigésima de este Nuevo CAF, según corresponda, o (ii) en caso de que cualquier Autoridad Gubernamental o autoridad judicial le ordene o impida al Acreedor realizar cualquier Disposición, o (iii) en caso de que disponer del Crédito se vuelva un acto ilegal, sujeto a lo previsto en la Cláusula Vigésima Primera de este Nuevo CAF, o (iv) en caso de que se de un incremento en costos en términos de la Cláusula Vigésima Primera de este Nuevo CAF y el Deudor y sus avales no acepten pagar adicionalmente dicho incremento.

VIGÉSIMA SEXTA.- ACUERDO INTEGRAL.- La invalidez o nulidad de alguna de las cláusulas, secciones o anexos de este Nuevo CAF, no importa la del resto de las disposiciones aquí contenidas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- COSTOS Y GASTOS.- El Deudor se obliga a pagar al Acreedor, dentro de los 10 (diez) días calendario siguientes a la fecha en que el Deudor reciba la solicitud por escrito correspondiente, cualesquiera costos y/o gastos razonables incluyendo, sin limitación honorarios legales, debidamente documentados e incurridos por el Acreedor por la preparación y celebración de este Nuevo CAF y los Pagará, o cualquier otro contrato de apoyo financiero o documento que se celebre conforme al presente Instrumento. Además, el Deudor se obliga a pagar al Acreedor, dentro de los 10 (diez) días calendario siguientes a la fecha en que el Deudor reciba la solicitud por escrito correspondiente, cualesquiera costos y/o gastos razonables incluyendo, sin limitación honorarios legales, debidamente documentados e incurridos por el Acreedor por concepto de cualquier modificación a este Nuevo CAF, a cualquier Pagará, o a cualquier otro contrato de apoyo financiero, convenio o documento que se celebre conforme al presente, así como cualesquiera costos y/o gastos, si los hubiere, con relación a la administración del Crédito, el cumplimiento o la ejecución de este Nuevo CAF y los Pagará.



M



301

VIGÉSIMA OCTAVA.- ACUERDO TOTAL.- Este Nuevo CAF y los Pagarés constituyen el acuerdo total entre las Partes y dejan sin efecto todos los acuerdos y entendimientos previos, verbales y escritos entre las Partes respecto de la materia de este Nuevo CAF.

VIGÉSIMA NOVENA.- MODIFICACIONES Y RENUNCIAS

a).- Cualquier modificación al este Nuevo CAF y los Pagarés, o cualquier otro documento relacionado con el presente, únicamente se considerará válida si la misma fuere hecha por escrito firmado por las Partes.

b).- Cualesquiera renuncias a derechos u obligaciones conforme al presente únicamente serán válidas si las mismas constan por escrito firmado por las Partes. Si el Acreedor, no ejerciere o se retrasara en el ejercicio de cualquier derecho conforme al presente, o a cualquier Pagaré, no deberá considerarse, por ese hecho, que, ha renunciado al ejercicio de cualquiera de sus derechos.

TRIGÉSIMA.- ENCABEZADOS.- Las Partes convienen en que los encabezados de cada una de las cláusulas de este Nuevo CAF son únicamente para fines de referencia y no afectarán el significado o interpretación de este Nuevo CAF.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- ANEXOS.- Las Partes convienen que los documento anexos a la presente escritura forman parte integrante de la misma como si se hubieran incluido en el mismo, y que este Nuevo CAF deberá interpretarse tomando en cuenta el contenido en los mismos.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- NOTIFICACIONES.- Todas las notificaciones y otras comunicaciones derivadas de este Nuevo CAF deberán constar por escrito, estar en idioma español, ser dirigidas a los domicilios que se señalan a continuación, o a cualquier otra dirección o número de facsímil que, periódicamente, sea determinado por cada una de las Partes mediante notificación por escrito a las otras Partes, y ser entregadas personalmente o enviadas por servicio de mensajería especializada, o facsímil, en todos los casos con acuse de recibo. Tales notificaciones y comunicaciones se considerarán válidamente entregadas en la fecha de su recepción cuando se entreguen personalmente o se envíen vía facsímil, y al día siguiente de su recepción cuando se envíen por servicio de mensajería especializada. Para efectos de dichas notificaciones, las Partes señalan como sus domicilios los siguientes:

El Deudor.- Carretera Picacho Ajusco ciento treinta, despacho ochocientos tres, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, México, Distrito Federal, C.P. catorce mil doscientos diez.

El Acreedor.- Un mil cuarenta, Brussels, Avenue de Tervueren trece A box dos.

TRIGÉSIMA TERCERA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCION.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Nuevo CAF, las Partes se someten a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando a cualquier otra jurisdicción a la que pudieren tener derecho en virtud de sus domicilios presentes o futuros, de la ubicación de sus bienes o por cualquier otra causa.

Leído que fue este Contrato de Apoyo Financiero sujeto a condición por las Partes y enteradas de su contenido lo firman en 3 (tres) tantos compuestos de 39 (treinta y nueve) páginas cada uno, en México Distrito Federal el 27 de junio de 2007.

"DISTRESSED ASSETS FUND" BVBA
"ACREEDOR"

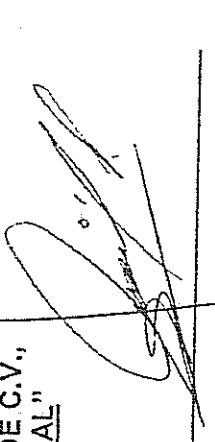


Representada por:
Cristina Reus Medina

GRUPO FERTINAL, S.A. DE C.V.,
"DEUDOR" O "FERTINAL"



Representada por:
Fabio Massimo Covarrubias Piffer



Representada por:
Guillermo Ripárdex Pacheco