MEMO

I. Orden cronológico de la relación contractual entre NFEnergía LLC y la APPR

A. Resolución 2017-045

El 17 de diciembre de 2017 la Junta de Directores de la Autoridad de los Puertos (en adelante Junta), aprobó la Resolución 2017-045. Esta se emitió, tras la evaluación de la propuesta de NFEnergía LLC ("NFEnergía"), para el desarrollo y operación en el Muelle de Puerto Nuevo de una instalación para la distribución de gas natural licuado. En esta propuesta se evaluó enmendar lo siguiente:

(a) Los Artículos I, párrafo 2 y V del Contrato Número AP-10-11-4-064 entre la Autoridad de los Puertos de Puerto Rico (en adelante Autoridad) y Luis A. Ayala Colón Suers., Inc. (en adelante Ayala Colón) del 23 de noviembre de 2010 para fines de permitir el desarrollo del proyecto de NFEnergía,

(b) El consentimiento a NFEnergía de subarrendar ciertos derechos concedidos a Ayala Colón con respecto a parte de los Muelles A, B y C de Puerto Nuevo. Esto de conformidad con las disposiciones del Artículo III del Contrato de Arrendamiento, incluyendo lo siguiente:

(1) derecho de uso preferencial secundario de plataforma y atraque en el Muelle B;
(2) derecho de uso preferencial primario de plataforma y atraque en el Muelle C;
(3) derechos de uso preferencial primario en los Muelles B y C de almacén (Área B-5), plataformas (Áreas B-6 y C-1) y espacio abierto (Área C-2);
(4) derechos de uso exclusivo en los Muelles A, B y C de áreas abiertas (Áreas A-1, A-2, A-3, B-1, C-3, C-4 y C-5), espacios de oficina (Áreas B-2, B-3 y C-6) y almacén (Área B-4).

(c) Enmienda al Artículo 4, párrafo A del Contrato Número AP-16-17-4-088 entre la Autoridad y Pan American Grain Mfg. Co. Inc. ("PAG") del 28 de diciembre de 2016, para fines de permitir el desarrollo del Proyecto y los usos relacionados con el mismo.

(d) Enmienda al Artículo 19 del Contrato de Arrendamiento de PAG para fines de enmendar el Párrafo A, el cual dispone que las partes, a su entera discreción y por cualquier motivo, pueden dar por terminado dicho contrato mediante notificación escrita dada con cuarenta y cinco (45) días de antelación a la fecha efectiva de la terminación.

(e) Enmienda al Artículo 21 del Contrato de Arrendamiento de PAG para fines de eliminar los Párrafos A al G, con el propósito de modificar el contrato para viabilizar el proyecto de NFEnergía y permitir el subarrendamiento de la propiedad.

(f) Consentimiento a NFEnergía por parte de la Autoridad para subarrendar todos los derechos concedidos a PAG con respecto a ciertas áreas del Muelle A de Puerto Nuevo, de conformidad con las disposiciones del Artículo 1 del Contrato de Arrendamiento de PAG, incluyendo:

a. derecho de uso preferencial secundario de plataforma y atraque en el Muelle A;
b. derecho de uso preferencial secundario de área adyacente a almacén;
c. derecho de uso exclusivo de almacén. Dichas áreas aparecen identificadas en el Anejo Numero 62-598 del 25 de junio de 1998, el cual se adjuntó al contrato de PAG.

El Artículo XXIII, Párrafo 1 del Contrato de Arrendamiento de Ayala Colón permite el subarrendamiento, en todo o en parte, de los derechos y áreas sujetas a dicho arrendamiento. Siempre que se cuente con el consentimiento escrito de la Autoridad. Además, el Artículo 21, Párrafo A del Contrato de Arrendamiento de PAG dispone de forma similar. Por consiguiente, es necesario que la Autoridad consienta a los subarrendamientos anteriormente descritos.

Antes de que la Autoridad pudiera otorgar su consentimiento para los Subarrendamientos, se requirió ciertas enmiendas en los Contratos de Arrendamiento de Ayala Colón y PAG. Estas enmiendas otorgaron los usos específicos en dichos contratos, con el fin de permitir el desarrollo y operación de la instalación de distribución. Asimismo, en vista de la importancia que tendría el desarrollo de esta instalación para el mercado local de energía y de la inversión de capital supuesta a realizarse por NFEnergía, fue preciso eliminar el Párrafo A del Artículo 19 del Contrato de PAG. Esta permitía la terminación de dicho contrato por las partes, en cualquier momento y por cualquier motivo.

Por último, se requirió eliminar el Párrafo G del Artículo 21 del Contrato de Arrendamiento de PAG. La intención de este artículo era facilitar la relocalización de PAG a un área alterna y pagos de NFEnergía a PAG en relación con dicha relocalización bajo términos comerciales previamente

acordados.

Esta resolución autorizó al Director Ejecutivo, en representación y a nombre de la Autoridad y bajo los términos y condiciones que este en su discreción, estimara aceptables, a realizar las enmiendas y proveer el consentimiento requerido para los Subarrendamientos.

B. Resolución 2018-011

El 24 de abril de 2018 la Junta aprobó la Resolución 2018-011. Esta era con la intención de suscribir un contrato con la compañía NFEnergía. Este sería a un término de veinte (20) años y aplicando la tarifa vigente en la M-1-8.

Esta resolución autorizó al Director Ejecutivo a suscribir un contrato de arrendamiento con la compañía NFEnergía por el término de 20 años. En este se incluiría el siguiente espacio: 256,554.79 pies², con un área abierta aproximada de 145,734.45 pies², un área aproximada de almacén de 82,873.35 pies² y un área de oficina de 27,946.99 pies² (según exhibit preparado por Moffat & Nichol) y área preferencial en los Muelles A (primera preferencia) y B (segunda preferencia después de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico) en el área portuaria de Puerto Nuevo. El uso exclusivo de estas áreas era el desarrollo de un Terminal de gas natural licuado (en adelante LNG) para recibo y manejo de embarcaciones de LNG y un área para despacho a camiones de LNG.

Además, se aplicó desde la fecha en que se aprobó la Resolución 2018-011, la tarifa vigente M-1-8 a razón de $2.50 por pie cuadrado a las instalaciones de almacén; $0.60 por pie cuadrado al espacio abierto, $0.25 por pie cuadrado al área preferencial, y $5.00 por pie cuadrado de espacio de oficina; sujeto a que se realice aquella inversión en esas instalaciones incluyendo el asfalto de las áreas, mantenimiento y demolición y construcción de áreas de almacenaje adecuadas para las operaciones, mejoras necesarias al sistema eléctrico, entre otras.
En caso de que NFEnergía decida terminar este contrato antes del vencimiento de su término, se le concede al concesionario Luis A. Ayala Colón el derecho de tanteo y retracto preferente para arrendar las facilidades de este contrato en los Muelles A y B.

C. Contrato Original (2018)

El 3 de mayo de 2018 se firmó el contrato con la intención de arrendar a NFEnergía ciertas parcelas de terreno y muelles, incluyendo ciertas estructuras situadas en ellas, conocidas como los **Muelles A y B**, ubicados en el **Puerto de Puerto Nuevo** del **Municipio de San Juan, Puerto Rico**. Esto con la intención de instalar una planta de manejo de combustible de gas natural licuado**,** con componentes temporales y permanentes, incluyendo, sin limitarse a ello, plataformas de carga y otro equipo**,** así como para cualquier otro uso legal relacionado.

El área arrendada fue un total de **256,554.79** pies², incluyendo derechos de atraque, almacenes, oficinas y áreas abiertas en los Muelles A y B. El mismo con un término de 20 años con posibilidad de prórrogas mediante acuerdo mutuo. El uso pactado lo fue exclusivamente para operaciones de manejo de GNL, incluyendo infraestructura temporal y permanente. Sujeto a los derechos preferentes de la **Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico** sobre ciertos atraques. Con un canon de arrendamiento mensual de $34,277.78, y un total durante los 20 años de $8,226,678.80.

D. Primer acuerdo suplementario (2018)

En este acuerdo se ajustó un alza al canon mensual. El mismo ascendió a $34,458.20, y un total durante los 20 años de $8,269,975.80.

II. Evaluación de cursos de acción

Cabe señalar que, previo a que la **Autoridad de los Puertos de Puerto Rico (en adelante, "Autoridad")** pueda tomar cualquier acción en relación con la situación contractual con **NFEnergía** corresponde a la **Autoridad para las Alianzas Público-Privadas (en adelante, "P3")** asumir la dirección y control de cualquier determinación contractual. En ese sentido, será a raíz del curso de acción que determine P3 en relación con el acuerdo vigente con NFEnergía que la Autoridad podrá posicionarse, de manera adecuada, para evaluar y tomar una determinación informada respecto a dicha relación contractual.

A tenor con lo anterior se identificaron varias alternativas dentro del acuerdo contractual que permitiría a la Autoridad culminar con los acuerdos establecidos. Entre estos están:

Opción 1 - Artículo 6 Inciso (A): *UTILITIES*

A. Lessee shall pay (i) all initial utility deposits and fees; and (ü) all monthly service charges for electric power, water and sewer, telephone, gas, telecommunications and other similar services supplied or rendered to the Leased Premises during the Term directly to the applicable utility provider on a timely basis.

A esos efectos, corresponde validar que el incumplimiento de cualquier disposición relacionada con el pago de servicios o cometidas constituiría un incumplimiento sustancial por parte del arrendatario, lo cual facultaría a la Autoridad a iniciar los procedimientos correspondientes para la resolución y cancelación del contrato.

Actualmente en nuestra base de datos identificamos que se adeudan $800,466.00 por concepto de consumo del servicio de agua para los meses de septiembre 2023 a febrero 2024. Desde enero

2025 se le ha estado enviando cartas de cobro de dinero, los mismos no han tenido respuesta. No obstante, **NFEnergía** alega que esa deuda no les pertenece. Esto se tendría que evaluar.

Opción 2 - Artículo 7: ***RELOCATION OF PREMISES***

A. The Authority reserves the right during the Term, with the prior authorization of the Authority's Board of Directors and with at least ninety (90) days prior written notice to Lessee (the "Relocation Notice"), to relocate Lessee to another site within the Puerto Nuevo Port, under the terms and conditions specified in this Article 7. The Authority may only exercise such right upon the occurrence of an unexpected event of significant importance for the economic development of Puerto Rico and the Authority that is part of an economic development plan approved by the Authority's Board of Directors. The Authority may not act in an unreasonable, arbitrary or capricious manner in making its determination to relocate Lessee.

B. The Authority shall relocate Lessee to a new site (the "New Premises") suitable for the permitted use specified in Article 4 hereof, preferably adjacent to or near the Leased Premises, if possible, with an area of approximately the same size as the area of the Leased Premises (subject to a variation of up to five percent (5%) and facilities that are equal or comparable to those of the Leased Premises (similar buildings, warehouses and open spaces, direct access to platforms and berthing areas of equal or approximate size, same rights of use with respect to all of such structures and areas), provided that such site is available. The Relocation Notice shall specify the location and description of the New Premises.

C. If Lessee shall not agree to the New Premises proposed by the Authority or shall not wish to relocate, then Lessee shall have the right to terminate this Agreement by delivering written nonce (the "Lessee Termination Nonce") to the Authority within thirty (30) days from the date of receipt of the Relocation N once stating that this Agreement shall expire and terminate on the date specified in the Lessee Termination Nonce, which shall be at least thirty (30) days after the giving of the Lessee Termination Nonce. Upon any such termination, the parties shall prorate Rent and other charges as of the effective date of termination, and neither party shall have any further obligation or liability to the other arising out of this Agreement, except for (i) payments of Rent and other charges accruing prior to the effective date of termination that remain unpaid as of such date, and that are attributable to periods of time commencing prior to such date and ending on or prior to such date; (ii) refunds of Rent or other charges paid prior to the effective date of termination that are attributable to periods of time commencing after such date; (iii) liability for third party claims based upon any act or omission occurring prior to the

effective date of termination; and (iv) any provision that, by its terms, survives termination of this Agreement.

D. If Lessee shall elect to relocate to the New Premises, all costs and expenses of such relocation shall be paid by Lessee. Lessee shall not be required to vacate and surrender the Leased Premises until Lessee has completed any required improvements to the New Premises and is ready to commence operations therein. Payment of Rent with respect to the New Premises shall not commence until Lessee has commenced operations in the New Premises. The New Premises shall be deemed to be and shall constitute the leased premises, and all of the terms, covenants and conditions of this Agreement shall continue in full force and effect and shall apply to the New Premises, except that Lessee shall pay Rent for the New Premises in accordance with the new area of the Leased Premises and the rates specified in the Resolutions applicable thereto.

E. If a site with the characteristics and facilities described in Paragraph B of this Article 1 were not available at the Puerto Nuevo Port, then the Authority shall not have the obligation to relocate Lessee. In such event, the Authority shall provide written nonce thereof to Lessee (the "Relocation Termination Nonce") stating that this Agreement shall expire and terminate on the date specified in the Relocation Termination Nonce, which shall be at least ninety (90) days after the giving of the Relocation Termination Notice. Upon such termination, the parties shall prorate Rent and other charges as of the effective date of Termination, and neither party shall have any further obligation or liability to the other arising out of this Agreement, except for Q) payments of Rent and other charges accruing prior to the effective date of Termination that remain unpaid as of such date, and that are attributable to periods of time commencing prior to such date and ending on or prior to such date; (ü) refunds of Rent or other charges paid prior to the effective date of termination that are attributable to periods of time commencing after such date; (iii) liability for third party claims based upon any act or omission occurring prior to the effective date of termination; and (iv) any provision that, by its terms, survives termination of this Agreement.

F. Upon any termination of this Agreement under this Article 7, and provided that Lessee shall have vacated the Leased Premises, the Authority shall pay to Lessee a sum in cash equal to either (i) the total sum incurred by Lessee and its affiliates in improvements and construction to develop, operate and maintain the Leased Premises up to the date of such termination; or (ü) the total sum of relocation and related costs to be incurred by the Lessee in order to operate its business from an alternative location in substantially the same manner as operated prior to such termination. The amount payable to the Lessee under this Article 7.F(i), once calculated in accordance with the immediately preceding sentence, shall be reduced pro rata in the same proportion that the then-remaining Tenn

> ***of the Lease bears to the initial20-year Tenn of the Lease (plus any extensions). At its sole discretion, Lessee shall determine which of the two payment alternatives (either Article 7.F(i) or Article 7.F(ü)) will be payable, and in any event such amount must be paid in cash to Lessee prior to, and as a condition of, the effectiveness of the termination of this Agreement.***

La Autoridad podría invocar la cláusula de relocalización establecida en el Artículo 7 del contrato. Esta cláusula permite a la Autoridad, previa autorización de su Junta de Directores y mediante notificación escrita con al menos noventa (90) días de anticipación, relocalizar al arrendatario dentro del Puerto de Puerto Nuevo cuando concurra un evento inesperado de importancia significativa para el desarrollo económico de Puerto Rico y de la propia Autoridad. A tales efectos, la Autoridad deberá identificar y documentar un evento que justifique la relocalización, tales como un nuevo proyecto estratégico, una necesidad de uso prioritario del predio, o el cumplimiento de una política pública. Posteriormente, deberá emitirse una resolución de Junta que autorice el proceso y se notificará formalmente al arrendatario, detallando el nuevo predio ofrecido y la justificación del cambio. Si el arrendatario no acepta reubicarse o rechaza el nuevo predio, activa por sí mismo la cláusula de terminación anticipada, lo que conllevaría la cancelación del contrato sin penalidad adicional para la Autoridad, salvo ajustes prorrateados y, de ser aplicable, compensación proporcional por mejoras o costos razonables de relocalización, conforme a lo establecido en el contrato. Esta vía permite a la Autoridad recuperar el control del predio arrendado dentro del marco contractual vigente, reduciendo riesgos legales y cumpliendo con los principios de razonabilidad y buena fe.

Opción 3 - Articulo 19 (II y III): DEFAULT; TERMINATION; SURRENDER OF PREMISES

> ***II. Occupancy or seizure by any third party under a court mandate or the attachment of Lessee's assets located in the Leased Premises, if such occupancy, seizure or attachment is not discharged or terminated within thirty (30) days following the date thereof.***

En atención a lo anterior, el incumplimiento del arrendatario al no remediar dicha situación dentro del término estipulado contractualmente configura un incumplimiento sustancial de sus obligaciones contractuales, y faculta a la Autoridad a resolver el contrato de forma unilateral, conforme a las disposiciones contractuales aplicables y los principios generales del derecho contractual.

Esta causal se fundamenta en la necesidad de proteger la integridad del bien arrendado, asegurar la continuidad de operaciones conforme al fin público del inmueble, y evitar la exposición de la Autoridad a riesgos operacionales o legales por la inacción del arrendatario.

> ***III. Failure of Lessee to pay any Rent or other amounts payable under this Agreement when and as the same shall become due and payable, and such Failure shall continue for a period of fifteen (15) days after receipt by Lessee of notice from the Authority specifying such non-payment.***

Este incumplimiento compromete directamente la ejecución del contrato y el uso eficiente del patrimonio público, por lo que su pronta resolución es indispensable para proteger los intereses y obligaciones de la Autoridad. Este incumplimiento permitiría a la Autoridad a la cancelación del arrendamiento, reclamación de cantidades adeudadas, penalidades e inicio de procedimientos de desahucio si fuere necesario.

> ***(iv) Failure of Lessee to perform or comply with any other covenants agreements, terms or conditions under this Agreement, and such failure shall continue for a period of thirty (30) days after written notice thereof from the Authority to Lessee specifying the nature of such failure, or, in the case of a failure or a contingency which cannot with reasonable diligence be cured within such period of thirty (30) days, if Lessee fails to proceed with all reasonable diligence within such period of thirty (30) days to cure the same and thereafter to prosecute the curing of such failure with all reasonable diligence (it being intended that in connection with a failure not susceptible of being cured with reasonable diligence within thirty (30) days, that the time within which Lessee shall cure the same shall be extended for such period as may be necessary to complete the same with all reasonable diligence). No default under this paragraph shall be deemed to continue if and so long as Lessee shall be diligently proceeding to cure the same in good faith, or be delayed in or prevented from curing the same by any cause; provided, however, that any failure to comply with a monetary obligation shall not be deemed to be one that cannot be cured within thirty (30) days.***

Esta cláusula puede utilizarse siempre y cuando se le dé el tiempo pactado en el contrato. En la opción 5 de este contrato se explica una de las alternativas como se podría aplicar.

Opción 4 - Artículo 30: OTHER PROVISIONS

> ***(ix) govemmental preemption in connection with a national emergency.***

La cláusula en cuestión podría ser invocada en el escenario en que se emita una declaración de emergencia, en atención a la crisis energética que actualmente enfrenta Puerto Rico. En adición a esto la Gobernadora firmo el Boletín Administrativo OE-2025-005. El mismo crea la Oficina del Zar de Energía, adscrita a la Oficina de la Gobernadora. Este Zar fiscalizará, administrará y alineará los recursos y los objetivos de la política pública energética del Gobierno de Puerto Rico, evitando duplicidad, promoviendo la conversación y comunicación entre los diversos

componentes gubernamentales y facilitando una respuesta ágil ante los desafíos energéticos de Puerto Rico.

En adición esta Orden establece lo siguiente; “El Zar estará facultado para actuar y tomar todas aquellas acciones, en representación de la Gobernadora, para supervisar, coordinar y fiscalizar la reconstrucción y modernización del sistema eléctrico, consistentes con los objetivos de esta Orden. La autoridad del Zar en los temas relevantes a la emergencia energética bajo esta Orden Ejecutiva prevalecerá sobre otras leyes y reglamentos de permisos, incluyendo la Ley 161-2009, según enmendada, y la Ley 118-2024.”

Opción 5 - Artículo 32: COMPLIANCE WITH LAWS AND REGULATIONS

> ***A. The Authority and Lessee shall comply with all applicable laws, rules, regulations, ordinances, orders and requirements of all Governmental Authorities (collectively, the “Legal Requirements"). As used in this Agreement, the term "Governmental Authority" means the Federal Government of the United States of America, the Commonwealth of Puerto Rico or any political subdivision, municipality, department, commission, board, office or instrumentality of either thereof. Lessee agrees to comply with the Authority's resolutions, as the same may be approved or modified from time to time.***
>
> ***B. If a party fails to comply with the provisions of this Article 32, and such failure results in the imposition of fines, penalties or other similar sums on the other party pursuant to any final, unappealable and unappealed administrative decision or judgment, then the affected party shall be entitled to recover from the non-complying party the amount of such fines, penalties or other similar sums and any other related costs and expenses incurred by such party including, but not limited to, reasonable attorney's fees and costs. The non-complying party shall pay to the affected party all such amounts, costs and expenses within fifteen (15) days from the date of receipt of an invoice from the affected party therefor.***
>
> ***C. This Agreement shall be subject to the provisions of any existing or future agreement between the Authority and the Government of the United States of America related to the operations or maintenance of the Leased Premises and other facilities, the execution of which is requited or may be requited as a precondition to the disbursement of federal funds for the development of the Leased Premises and other facilities.***

De comprobarse que el arrendatario ha incurrido en el incumplimiento de alguna disposición legal, reglamentaria, o de cualquier resolución o requisito impuesto por la Autoridad, y que dicha conducta afecta adversamente algún acuerdo vigente o potencial con la Autoridad y el Gobierno Federal y/o Estatal, la Autoridad podrá invocar la cláusula correspondiente, notificando

formalmente al arrendatario sobre el incumplimiento e imponiéndole un término razonable para su subsanación. De persistir el incumplimiento una vez vencido dicho término, la Autoridad quedará facultada para resolver de manera inmediata el acuerdo contractual, sin que ello conlleve responsabilidad adicional para la misma. En atención a lo anterior, el incumplimiento de está cláusula cónsono con el *ARTICULO 19 iv, previamente mencionado en la opción 3,* establece la alternativa de cancelar el contrato por el incumplimiento de el arrendatario.

III. Conclusión y recomendaciones

En este momento la Autoridad tiene que permanecer observando el proceso y como se maneja entre el Gobierno de Puerto Rico, P3 y NFEnergía. La cancelación de este contrato conllevaría tiempo y recursos, aunque por la condición del sistema energético en Puerto Rico y los recientes actos de NFEnergía podríamos estar frente a un interés apremiante del Estado. Nuestro Derecho constitucional establece varios escrutinios, del Tribunal decidir el más riguroso en este caso, el Estado deberá probar que: 1) existe un interés apremiante que justifica la necesidad de la actuación y 2) que no tenía a su alcance una alternativa menos onerosa para lograr ese interés.