

PROFESSIONAL ADMINISTRATION SERVICES CONTRACT

This Contract is entered in one part between **ECC Cozumel, A.C. (ECC COZUMEL)** together with the Condominium Regime **“EL CANTIL” UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y SUBREGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE** by their legal representatives; And on the on other part **CBP Cozumel, S.A. de C.V. (CBP COZUMEL)** by its Legal Representative Mr. Ashley Grant Sartison, regarding the management and maintenance of the common areas of **“EL CANTIL” UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y SUBREGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE** located on **Rafael E Melgar entre 13 y 15 Sur, Cozumel, Q. Roo (EL CANTIL)**.

Both parties declare and agree:

FIRST. - TERM: **CBP COZUMEL** has been the Administrator of **EL CANTIL** since August 1st, 2015. Nonetheless, this contract will be effective as of January 1, 2020. Pursuant to the resolution approved by majority vote at the Assembly of condominium owners of **EL CANTIL** held on November 1, 2019, to renew the contract for Administration services of **CBP COZUMEL** for the upcoming calendar year or until which time either **CBP COZUMEL** terminates services.

SECOND. - SERVICES HIRED: **CBP COZUMEL**, declares by means of his representative that is a Mexican company having full legal capacity to provide the services herein described. Because of the different nature of such services they will be differentiated into 3 as the following a) b) and c):

a) **Services for Administration and overseeing the caring and maintenance of the common areas of EL CANTIL.** All services will be in accordance with the current El Cantil Bylaws, Condominium Law for the State of Quintana Roo and resolutions of Assemblies. **See Exhibit 1** for a listing of the Administrator’s responsibilities as outlined in the Bylaws of El Cantil. The compensation to be paid to **CBP COZUMEL** for this type of service will be made in Mexican Pesos and in accordance with the approved budget. Upon commencing this contract **CBP COZUMEL** will have full authority

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ADMINISTRACIÓN

Este Contrato es celebrado por una parte entre **ECC Cozumel, A.C. (ECC COZUMEL)** junto con el Régimen en Condominio **“EL CANTIL” UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y SUBRÉGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE** por medio de sus representantes legales; Y por la otra parte **CBP Cozumel S.A. de C.V. (CBP COZUMEL)** por su representante legal, el Sr. Ashley Grant Sartison con respecto a proveer administración y mantenimiento de las áreas comunes de la comunidad **“EL CANTIL” UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y SUBRÉGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE** localizada en **Rafael E Melgar entre 13 y 15 Sur, Cozumel, Q. Roo (EL CANTIL)**.

Ambas partes declaran y acuerdan:

PRIMERA. – TERMINO: **CBP COZUMEL** ha sido el Administrador de **EL CANTIL** desde el 1 de agosto de 2015. Sin embargo, este contrato será efectivo a partir del 1 de enero de 2020; Dando seguimiento a la resolución aprobada por mayoría de votos en la Asamblea de **EL CANTIL** celebrada el 1 de noviembre de 2019, se renueva el contrato de los servicios de **CBP COZUMEL** para el siguiente año de calendario o hasta que **CBP COZUMEL** decida terminar con la prestación de sus servicios.

SEGUNDA. – SERVICIOS CONTRATADOS: **CBP COZUMEL** declara, por medio de su representante, que es una compañía mexicana con plena capacidad legal para proveer los servicios aquí descritos. Y es debido a la naturaleza de dichos servicios que los mismos será diferenciados en los siguientes 3 como a) b) y c):

a) **Servicios de Administración y supervisión del cuidado y mantenimiento de las áreas comunes de EL CANTIL.** Todos los servicios estarán de acuerdo con el Reglamento de Condominio de El Cantil vigente, la Ley de Condominio para el Estado de Quintana Roo y las resoluciones de las Asambleas. **Ver Anexo 1** para el listado de las responsabilidades del Administrador señaladas en el Reglamento de Condominio de El Cantil. La compensación que debe ser pagada a **CBP COZUMEL** por este tipo de servicio será en Pesos Mexicanos y estará de acuerdo con el presupuesto

Handwritten signatures and initials on the right margin, including "MS", "AS", "TL", "ZD", "RUV", and "Dumb".

to make its monthly payments from the **ECC COZUMEL** operating bank account. **CBP COZUMEL** shall not transfer or withdraw funds for Administration Fee payment that exceeds the amount approved in the budget without prior approval from the Assembly.

- b) **Administrative services in support of litigation processes.** These types of administrative services will be budgeted and accounted for as Administration Extraordinary. Both parties agree that these types of services are contingent on the need for litigation with payment of a fixed monthly fee, will only be provided and charged for when **CBP COZUMEL** or any of its representatives are involved in legal processes due to matters related to **EL CANTIL**. These services primarily include communication and coordination with Attorneys, Vigilance Committee (VC) members and Homeowners when necessary as well as associated documentation.
- c) **Project management and administrative services in support of the Reserve Fund Projects.** **CBP COZUMEL** will provide these types of services as long as these types of projects are approved and budgeted for by the Assembly of El Cantil. The cost of these Services will be included in the budget and accounted for within each individual project. Therefore, it is made clear that the fees for these services are not part of the Normal Administration Fees, nor the Extraordinary Fees. For the Reserve Fund Projects **ECC COZUMEL** will pay **CBP COZUMEL** a fee negotiated as a percentage (%) of the project budget for major projects. This percentage will depend upon items such as size, complexity, schedule to complete. A withhold of 10% of the fee will be held until project completion. Interim payments will be monthly based upon the estimated completion percentage less the 10% withhold.

THIRD. - **CBP COZUMEL** will abide by **EL CANTIL** bylaws, all decisions made at **EL CANTIL** Assemblies and the Condominium Law for the State of Quintana Roo. **CBP COZUMEL** will perform their duties to the best of their ability but will under no

aprobado. Una vez este contrato entre en efecto **CBP COZUMEL** tendrá la autoridad suficiente para realizar sus pagos mensuales desde la cuenta Bancaria de **ECC COZUMEL**. En ninguna circunstancia le será permitido a **CBP COZUMEL** sacar o transferirse fondos que excedan la cantidad aprobada como Cuota de Administración en el presupuesto, sin haber tenido previa aprobación de la Asamblea.

- b) **Servicios de Administración en apoyo a procesos de litigio.** Este tipo de servicios de administración serán presupuestados y contados como Administración Extraordinaria. Ambas partes acuerdan que este tipo de servicios están condicionados en la necesidad de litigio con el pago de una cantidad fija mensual; Misma cantidad que solamente será cobrada y pagada cuando **CBP COZUMEL** o cualquiera de sus representantes se encuentren envueltos en procesos legales debido a asuntos relacionados con **EL CANTIL**. Estos servicios incluyen primordialmente la comunicación y coordinación con Abogados, Miembros de Comité de Vigilancia (CV) y los propietarios cuando sea necesario, así como la documentación asociada.
- c) **Gerencia de Proyectos y servicios de administración en apoyo a proyectos del Fondo de Reserva.** **CBP COZUMEL** proveerá este tipo de servicios siempre y cuando este tipo de proyectos hayan sido aprobados y presupuestados por la Asamblea de El Cantil. El costo por estos servicios será incluido en el presupuesto y contado dentro de cada proyecto individual. Por lo tanto, se aclara que los honorarios por estos servicios no formarán parte de la Cuota Normal de Administración, ni de la Cuota Extraordinaria. Para el caso de los proyectos del Fondo de Reserva, **ECC COZUMEL** pagará a **CBP COZUMEL** honorarios negociados a manera de un porcentaje (%) del proyecto presupuestado para proyectos mayores. Este porcentaje dependerá de conceptos como tamaño, complejidad y calendario de terminación. Se retendrá del 10% del pago hasta el momento de la terminación del proyecto. Los pagos intermedios se realizarán de manera mensual basados en el porcentaje estimado de terminación menos el 10% retenido.

TERCERA. - **CBP COZUMEL** se sujetará al Reglamento de Condominio de **EL CANTIL**, todas las decisiones tomadas en sus Asambleas y a la Ley en

circumstances violate Mexican laws, civil codes, environmental codes, or in any case use bribery or any other illegal means to provide the services contracted. **CBP COZUMEL** has the full right to refuse to offer a service or perform work that violates any municipal, state or federal laws and within the performance of all its duties **CBP COZUMEL** will not be responsible for:

- a. Any previous payments that were due and unpaid prior to August 1, 2015. If **ECC COZUMEL** requests that any such payments be made, **CBP COZUMEL** will make the payments.
- b. Financial reporting, fiscal responsibilities, tax reporting, budgets, and dues collection prior to August 1, 2015. **EL CANTIL** will provide **CBP COZUMEL** with the current balance in the account of each condo and **CBP COZUMEL** will invoice the owners based on these amounts, but **CBP COZUMEL** is not be responsible for any legal actions taken by owners who disagree with the amounts invoiced prior to September 1, 2015.
- c. Any decisions or assembly minutes registered prior to August 1, 2015 will be enforced, as long as they do not conflict with Mexican law or the Condominium Regime Bylaws. **CBP COZUMEL** will not be legally or fiscally liable for any disagreements that arise from homeowners regarding these minutes.

FOURTH. – EMPLOYEES. All employees needed to perform the care and maintenance of common area services outlined under the **SECOND CLAUSE paragraph a)** of this contract will be employed by **ECC COZUMEL**. **ECC COZUMEL** will be responsible for the payment of social security, payroll, payroll taxes, severance pay, and any other fees related to the employment of such employees. **CBP COZUMEL** will ensure all payroll and related expenses are paid on time and in accordance with labor law.

CBP COZUMEL will also oversee the hiring,

Condominio para el Estado de Quintana Roo. **CBP COZUMEL** realizará sus labores en lo mejor de sus habilidades, pero en ninguna circunstancia violará leyes mexicanas, Códigos Civiles, Leyes del medio Ambiente, a la vez por ningún motivo utilizará sobornos u otros medios ilegales para proveer sus servicios. **CBP COZUMEL** tiene el pleno derecho de rehusar ofrecer sus servicios o desempeñar algún trabajo que viole leyes tanto municipales como estatales, federales y dentro del desarrollo de sus deberes no será responsable de lo siguiente:

- a. Cualquier pago anterior que se haya vencido o se encuentre pendiente de pago, previo a la fecha de 1 de agosto de 2015. Si **ECC COZUMEL** solicita que los pagos sean realizados, **CBP COZUMEL** realizará los pagos.
- b. Reportes financieros, responsabilidades fiscales, declaraciones fiscales, presupuestos y recolección de cuotas previos a la fecha de 1 de agosto de 2015. **EL CANTIL** proveerá a **CBP COZUMEL** balances del estado de cuentas de cada unidad y **CBP COZUMEL** cobrará a los propietarios basándose en esas cantidades. Sin embargo, **CBP COZUMEL** no será responsable de ninguna acción de carácter legal tomada por copropietarios que no estén de acuerdo con las cantidades cobradas con fecha 1 de septiembre de 2015.
- c. Cualquier decisión o actas de Asamblea registradas previas a la fecha de 1 de agosto de 2015, serán aplicadas siempre y cuando no contradigan leyes mexicanas o los estatutos del Régimen de Condominio; **CBP COZUMEL** no será responsable solidario civil (legal) o fiscal si surge algún desacuerdo entre los copropietarios con respecto a aquellas actas de asamblea o decisiones.

CUARTA. – EMPLEADOS. Todos los empleados necesarios para desempeñar los servicios de cuidado y mantenimiento de las áreas comunes delimitados en el **Párrafo a)** de la **SEGUNDA CLAUSULA** del presente contrato, serán contratados directamente por **ECC COZUMEL**. **ECC COZUMEL** será responsable por el pago de las cuotas del Seguro Social, nómina, impuestos sobre nómina, antigüedad y cualesquiera otros honorarios derivados para el mantenimiento del empleo de sus trabajadores. **CBP COZUMEL** se asegurará que los pagos de nómina y otros gastos relacionados sean realizados a tiempo y de acuerdo con las leyes laborales.

CBP COZUMEL también supervisará la

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like "ASW" and "702".

training, discipline and termination processes associated with **ECC COZUMEL** employees in addition to providing job descriptions for each/all employee(s).

For situations when in the strict sense **ECC COZUMEL** needs services that due to the nature, these cannot be performed by the Administration under its outlined duties nor by ANY employee of **ECC COZUMEL** under payroll, such services will be outsourced and hired by the Administration but directly paid for by **ECC COZUMEL**.

CBP COZUMEL must obtain permission from the VC to hire employees or outsource a service where there exists a relationship with any Principal of **CBP COZUMEL** based on blood, marriage, legal or financial interests and the amount to be paid for said service is over \$10,000.00 Mexican Pesos per said service (Invoice). This approval must be obtained before hiring or obtaining such service or El Cantil may not be held responsible for payment for services.

FIFTH. - CBP COZUMEL will manage all the operating bank accounts and assets of **ECC Cozumel A.C.** for the purpose of administering and maintaining the common areas of **"EL CANTIL" UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y SUBREGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE**, provide legal support, administering and managing Reserve Fund projects, fulfill fiscal responsibilities and any others by working within the limits of the budget approved by **EL CANTIL** assembly. This is because such Condominium Regime has previously approved **ECC Cozumel A.C.** as the Civil Association that holds the bank accounts and assets of the regime.

SIXTH. - At the annual Assembly where budgets are established, **CBP COZUMEL** will provide a full annual financial report to include all dues collected from owners, all expenses paid, each unit's account standing, and a comparison between the actual expenses and the approved budget. This report will be complementary of the Quarterly report agreed as per the by-laws of El Cantil. **CBP COZUMEL** will also be responsible to prepare the budget along with the VC for the following year. **CBP COZUMEL** will also provide the annual maintenance and repairs report

contratación, entrenamiento, disciplina y los procesos de terminación asociados a los empleados de **ECC COZUMEL**; Así como también proveer descripciones de los puestos laborales para cada uno y todos los empleados.

Para situaciones en las que en un sentido estricto **ECC COZUMEL** requiera de servicios que por su naturaleza no puedan ser llevados a cabo por el Administrador (bajo sus deberes ya señalados), o bien, por NINGUNO de los empleados de **ECC COZUMEL** bajo nómina; Dichos servicios serán contratados por la Administración, pero serán pagados directamente por **ECC COZUMEL**.

CBP COZUMEL deberá obtener permiso del Comité de Vigilancia para contratar empleados o algún servicio en donde como compañía o cualquiera de sus asociados tenga (exista) alguna relación basada en lasos sanguíneos (familiares), matrimoniales, legales o intereses financieros y el monto del servicio a pagar sea por arriba de \$10,000.00 Pesos Mexicanos por factura. Esta aprobación debe de obtenerse antes de la contratación de dicho servicio, sino El Cantil no será responsable de pagar dicho servicio.

QUINTA. - CBP COZUMEL tendrá el manejo de todas las cuentas bancarias y bienes de **ECC Cozumel A.C.** para el propósito de administrar y mantener las áreas comunes de **"EL CANTIL" UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y SUBRÉGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE**, proveerá apoyo legal, manejará y administrará los proyectos del Fondo de Reserva, cumplirá con las responsabilidades fiscales y otras apegándose a los límites del presupuesto aprobado por **EL CANTIL**. Todo por la razón de que dicho Régimen en Condominio ha aprobado de manera previa a **ECC Cozumel A.C.** como la asociación Civil que detente la titularidad de cuentas bancarias y bienes a favor del Régimen.

SEXTA. - En la Asamblea anual, en donde los presupuestos son establecidos, **CBP COZUMEL** proveerá un informe financiero anual completo en donde incluirá todas las cuotas recolectadas de los condóminos, todos los pagos realizados, el estado de cada condómino con respecto al pago de sus cuotas y una comparación entre los gastos y el presupuesto aprobado. Este reporte será complementario al reporte Trimestral acordado por el Reglamento de Condominio de El Cantil. **CBP COZUMEL** será

detailing the major maintenance activities of the preceding year.

SEVENTH. – In the event, that **CBP COZUMEL** elects to resign from their duties, a written notice of at least 90 days **MUST** be provided to **EL CANTIL**. **CBP COZUMEL** is obligated to continue providing all of the services **SPECIFIED IN THE CONTRACT** during that time and will assist the new administration company to begin their duties by providing familiarization with **EL CANTIL** operations. Bank signature will be terminated, and all documentation, records, and financial information will be turned over to **EL CANTIL** upon termination of the services.

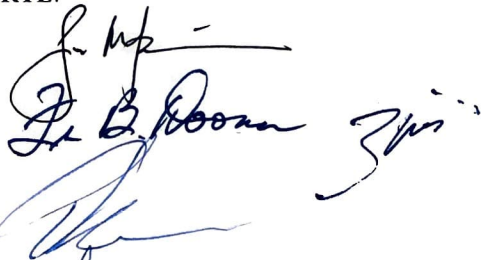
también responsable de preparar el nuevo presupuesto del año entrante junto con el Comité de Vigilancia. **CBP COZUMEL** También proveerá el reporte anual de las actividades de reparos y mantenimientos efectuadas durante el año anterior.

SÉPTIMA. – En caso de que **CBP COZUMEL** decida renunciar a sus labores, un aviso por escrito con por lo menos 90 días de anticipación a su renuncia deberá de ser sometido a **EL CANTIL**. **CBP COZUMEL** se encontrará obligado durante ese tiempo a continuar proveyendo todos los servicios **ESPECIFICADOS EN EL CONTRATO** y asistirá a la nueva compañía de administración proveyendo familiarización con las operaciones de **EL CANTIL**. Al terminar sus servicios, la firma de banco será terminada y toda la documentación será entregada a **EL CANTIL** junto con los registros e información financiera.

Today, January 1st, 2020, As evidenced by signatures below, all parties have read, understood, and agreed to the terms of this agreement, and consider it to be legally binding.

En este día 1 de enero del 2020, ambas partes han leído, entendido y acuerdan con los términos de este contrato considerándolo legal y se obligan por medio del mismo.

ECC COZUMEL A.C. representada por todos los miembros de su mesa directiva, quienes a la vez son los mismos miembros del Comité de Vigilancia de Régimen en Condominio **“EL CANTIL” UNIDAD PRIVATIVA UNO Y PRIVATIVA DOS Y SUBREGIMENES EL CANTIL TORRE SUR Y EL CANTIL TORRE NORTE:**



Thomas Richard Kieckhafer, Francis Bernard Doonan, Jean Marie Brill, Ramón Villanueva López y Doris Marina Holter

CBP COZUMEL
S.A. de C.V.



Ashley G. Sartison, representante legal de
CBP Cozumel S.A. de C.V.