| | |
|---|---|
| **Codification:** | §5-1-213-0-0-0-1 |
| **Title:** | Resolution Approving Incorporation of Property-Cove |
| **Promulgation Date:** | 17-08-2023 |
| **Authority for Promulgation:** | Próspera ZEDE ("PZ") Charter and Bylaws, as amended, §§1-3-36-0-0-0-3.05(4) and/or 3.09(8). Próspera ZEDE continues to enjoy the same rights and authorities as originally granted to it by virtue of the Promoter and Organizer's acquired rights and entitlement to legal stability under Articles 18, 61, 96, 105 and 106 of the Constitution of the Republic of Honduras, Article 10.4 of CAFTA-DR, and Article 16.4 of the Agreement for the Promotion and Reciprocal Protection of Investments between Honduras and Kuwait, as well as a certain amended legal stability agreement approved by PZ Resolutions §§5-1-130-0-0-0-1 and 5-1-160-0-0-0-1, among other authorities. |

**OPERATIVE TEXT OF PZ RULE/ACTION:**

RESOLVED that the undersigned Technical Secretary promulgates with the prior approval of the trustees of the Próspera Council the following rule/action:

Section 1. At the voluntary request of the current owner, namely Inversiones SJ, S.A. de C.V., and pursuant to the conflict clearance determination of outside public-private partnership expert Dr. Byron Schlomach, the Technical Secretary and Council of Trustees herewith approve the incorporation into Prospera ZEDE of the Real Estate Property described in Exhibit 1 to Exhibit A of the accompanying Próspera ZEDE Incorporation Agreement, which is incorporated herein by reference, including all fixtures and improvements thereof, consisting of 18.0276 acres, as currently measured or subsequently remeasured.

Section 2. The terms and conditions of the attached incorporation agreement and common interest community declaration are further approved as compliant with the Amended Charter and Rules of Prospera ZEDE.

Section 3. The Technical Secretary, on behalf of Prospera ZEDE, is fully authorized to execute the attached agreement and, upon being signed by all parties, effectuate the registration of the same in the Próspera Property Registry immediately after the CAMP approval of incorporation of the foregoing property into the ZEDE regime pursuant to the ZEDE Organic Law.

Section 4. Immediately after promulgation by the Technical Secretary with prior approval of the Council of Trustees, Legislative Counsel is directed to present this Resolution, in coordination with legal counsel of Inversiones SJ, S.A. de C.V., the necessary Incorporation Declaration of Owner (and other related process) to CAMP to ensure that any and all concerns of CAMP are considered and addressed before this Resolution is effective.

Section 5. Legislative Counsel shall coordinate with CAMP requesting that no official action is taken by CAMP on the incorporation into the ZEDE Regime of the subject Real Property before this Resolution is published; and this Resolution shall be deemed effective one (1) day before the date of any official action of CAMP to incorporate the subject Real Property into the ZEDE Regime upon publication.

PRÓSPERA ZEDE

| ROLL CALL OF VOTES: | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Approving Promulgation?** | Yes/Sí |
| **By:** Jorge C. Colindres (Aug 31, 2023 15:15 MDT) | | |
| **Name:** Jorge Constantino Colindres Castillo | **Title: Council Trustee** - Technical Secretary | |
| **Caveat(s) to Vote:** Beneficiary of Blind Trust that included stock options in HPI in its corpus at formation/Beneficiario de un fideicomiso ~~ciego que incluyó opciones sobre acciones en HPI en su corpus en el momento de su constitución. Sole admin of~~ PFSA, which is owner of shareholder of ISJSACV for landbanking purposes; Administrador único de PFSA, que es | | |
| **2.** | **Approving Promulgation?** | Yes/Sí |
| **By:** Erick A. Brimen (Sep 11, 2023 09:48 MDT) | | |
| **Name:** Erick A. Brimen | **Title: Council Trustee** - Council Secretary | |
| **Caveat(s) to Vote:** CEO, Board Chair, and Stockholder in HPI/CEO, Presidente del Consejo y Accionista de HPI. HPI is manager of ~~SJBDCLLC. SJBDCLLC is secured lender to PFSA & shareholder in Inversiones SJ, SA de CV/HPI es gerente de~~ SJBDCLLC. SJBDCLLC es prestamista garantizado del PFSA y accionista de Inversiones SJ, SA de CV | | |
| **3.** | **Approving Promulgation?** | Yes/Sí |
| **By:** Gabriel Delgado Ayau (Aug 31, 2023 08:01 MDT) | | |
| **Name:** Gabriel Delgado Ayau | **Title: Council Trustee** | |
| **Caveat(s) to Vote:** Officer, Board Member, and Stockholder in HPI/Funcionario, miembro del Consejo de Administración y accionista de HPI | | |
| **4.** | **Approving Promulgation?** | Yes/Sí |
| **By:** oliver porter (Aug 30, 2023 11:53 EDT) | | |
| **Name:** Oliver Porter | **Title: Council Trustee** | |
| **Caveat(s) to Vote:** Stock option holder in HPI; board member of largest shareholder of HPI/Titular de opciones sobre acciones en HPI; miembro del consejo del mayor accionista de HPI | | |
| **5.** | **Approving Promulgation?** | Yes/Sí |
| **By:** Jeanette Doran (Aug 31, 2023 13:03 EDT) | | |
| **Name:** Jeanette K. Doran | **Title: Council Trustee** - Council Treasurer | |
| **Caveat(s) to Vote:** Compliance officer and former attorney for HPI/Responsable de cumplimiento y antiguo abogado de HPI | | |

| | | |
|---|---|---|
| **6.** | **Approving Promulgation?** | Absent/Ausente |
| **By:** Erick A. Brimen (Sep 25, 2023 13:54 MDT) | | |
| **Name:** Sergio Bendaña Lopez | **Title: Council Trustee** | |
| **Caveat(s) to Vote:** Former attorney for Inversiones SJ, C.V. de S.A./Ex abogado de Inversiones SJ, C.V. de S.A. | | |
| Signing on behalf of Sergio as "absent" due to lack of responsiveness | | |
| **7.** | **Approving Promulgation?** | Yes/Sí |
| **By:** Deborah Mills (Aug 31, 2023 17:50 EDT) | | |
| **Name:** Deborah Mills | **Title: Council Trustee** | |
| **Caveat(s) to Vote:** | | |
| **8.** | **Approving Promulgation?** | OPEN SEAT |
| **By:** | | |
| **Name:** | **Title: Council Trustee** | |
| **Caveat(s) to Vote:** | | |
| **9.** | **Approving Promulgation?** | OPEN SEAT |
| **By:** | | |
| **Name:** | **Title: Council Trustee** | |
| **Caveat(s) to Vote:** | | |

**Technical Secretary Action**

| | |
|---|---|
| **PZ Rule/Action Promulgated with Prior Council Approval?** | Yes/Sí |
| **By:** Jorge C. Colindres (Aug 31, 2023 15:15 MDT) | TECHNICAL SECRETARY PRÓSPERA ZEDE 2022-2029 SECRETARIO TÉCNICO |
| **Name:** Jorge Constantino Colindres Castillo | **Title: Technical Secretary** |
| **Caveat(s) to Adoption:** Beneficiary of Blind Trust that included stock options in HPI in its corpus at formation/Beneficiario de un fideicomiso ciego que incluyó opciones sobre acciones en HPI en su corpus en el momento de su constitución. Sole admin of PESA, which is owner of shareholder of ISJSACV for landbanking purposes; | |

| Council Secretary Certification | |
|---|---|
| **Is this record certified as evidencing the official act of the PZ and duly noted in its public records?** | Yes/Sí |
| **By:** Erick A. Brimen<br>Erick A. Brimen (Sep 11, 2023 09:48 MDT) |  |
| **Name:** Erick A. Brimen | **Title: Council Secretary** |
| **Caveat(s) to Certification:** | CEO, Board Chair, and Stockholder in HPI/CEO, Presidente del Consejo y Accionista de HPI. HPI is ~~manager of SJBDCLLC. SJBDCLLC is secured lender to PFSA & shareholder in Inversiones SJ, SA~~ de CV/HPI es gerente de SJBDCLLC. SJBDCLLC es prestamista garantizado del PFSA y accionista |

| | |
|---|---|
| **Codificación:** | § 5-1-213-0-0-0-1 |
| **Título:** | Resolución por la que se aprueba la incorporación de Property-Cove |
| **Fecha de Promulgación:** | 17-08-2023 |
| **Autoridad para la Promulgación:** | Carta y Estatutos de Próspera ZEDE ("PZ"), según enmendados, §§1-3-36-0-0-0-3.05(4) y/o 3.09(8). Prospera ZEDE continúa gozando de los mismos derechos y facultades que le fueron originalmente otorgados en virtud de los derechos adquiridos por el Promotor y Organizador y de su derecho a la estabilidad jurídica en virtud de los Artículos 18, 61, 96, 105 y 106 de la Constitución de la República de Honduras, el Artículo 10. 4 del CAFTA-DR, y el artículo 16.4 del Acuerdo para la Promoción y Protección Recíproca de las Inversiones entre Honduras y Kuwait, así como un determinado convenio de estabilidad jurídica modificado y aprobado por las Resoluciones de PZ §§5-1-130-0-0-0-1 y 5-1-160-0-0-0-1, entre otras autoridades. |

**TEXTO OPERATIVO DE LA REGLA/ACCIÓN PZ:**

RESUELVE que el Secretario Técnico abajo firmante promulgue, con la aprobación previa de los fideicomisarios del Consejo de Próspera, la siguiente norma/acción:

Sección 1. A solicitud voluntaria del actual propietario, es decir Inversiones SJ, S.A. de C.V., y de conformidad con la determinación de no conflicto del experto externo en asociaciones público-privadas, Dr. Byron Schlomach, el Secretario Técnico y el Consejo de Fideicomisarios aprueban por la presente la incorporación a Próspera ZEDE del Inmueble descrito en el Anexo 1 al Anexo A del Convenio de Incorporación a Próspera ZEDE adjunto, el cual se incorpora al presente por referencia, incluyendo todas las instalaciones y mejoras del mismo, consistente en 18.0276 acres, según medición actual o nueva medición subsecuente.

Sección 2. Los términos y condiciones del acuerdo de incorporación y la declaración de comunidad de interés común adjuntos se aprueban además como conformes con los Estatutos y Reglamentos modificados de Próspera ZEDE.

Sección 3. El Secretario Técnico, en nombre de Prospera ZEDE, queda plenamente autorizado para ejecutar el acuerdo adjunto y, una vez firmado por todas las partes, efectuar la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad de Próspera inmediatamente después de la aprobación por el CAMP de la incorporación de la propiedad anterior al régimen ZEDE de conformidad con la Ley Orgánica de ZEDE.

Sección 4. Inmediatamente después de la promulgación por el Secretario Técnico con la aprobación previa del Consejo de Fideicomisarios, se instruye al Asesor Legislativo para que presente esta Resolución, en coordinación con el asesor legal de Inversiones SJ, S.A. de C.V., la Declaración de Propietario de Incorporación necesaria (y otro proceso relacionado) a CAMP para asegurar que todas y cada una de las preocupaciones de CAMP sean consideradas y atendidas antes de que esta Resolución sea efectiva.

Sección 5. El Asesor Legislativo se coordinará con CAMP solicitando que no se tome ninguna acción oficial por parte de CAMP sobre la incorporación al Régimen ZEDE del Bien Inmueble objeto de la presente Resolución antes de su publicación; y esta Resolución se considerará efectiva un (1) día antes de la fecha de cualquier acción oficial de CAMP para incorporar el Bien Inmueble objeto de la presente Resolución al Régimen ZEDE tras su publicación.

| VOTACIÓN NOMINAL: | | |
|---|---|---|
| **1.** | **¿Aprobando la Promulgación?** | Yes/Sí |
| **Por:** Jorge C. Colindres<br>Jorge C. Colindres (Aug 31, 2023 15:15 MDT) | | |
| **Nombre:** Jorge Constantino Colindres Castillo | **Título: Fideicomisario del Consejo**<br>- Secretario Tecnico | |
| **Advertencia(s) para votar:** Beneficiary of Blind Trust that included stock options in HPI in its corpus at formation/Beneficiario de un fideicomiso ciego que incluyó opciones sobre acciones en HPI en su corpus en el momento de su constitución. Sole admin of PFSA, which is owner of shareholder of ISJSACV for landbanking purposes; Administrador único de PFSA, que es accionista del ISJSACV a efectos de banco de tierras | | |
| **2.** | **¿Aprobando la Promulgación?** | Yes/Sí |
| **Por:** Erick A. Brimen<br>Erick A. Brimen (Sep 11, 2023 09:48 MDT) | | |
| **Nombre:** Erick A. Brimen | **Título: Fideicomisario del Consejo**<br>- Secretario del Consejo | |
| **Advertencia(s) para votar:** CEO, Board Chair, and Stockholder in HPI/CEO, Presidente del Consejo y Accionista de HPI. HPI is manager of SJBDCLLC. SJBDCLLC is secured lender to PFSA & shareholder in Inversiones SJ, SA de CV/HPI es gerente de SJBDCLLC. SJBDCLLC es prestamista garantizado del PFSA y accionista de Inversiones SJ, SA de CV | | |
| **3.** | **¿Aprobando la Promulgación?** | Yes/Sí |
| **Por:** Gabriel Delgado Ayau<br>Gabriel Delgado Ayau (Aug 31, 2023 08:01 MDT) | | |
| **Nombre:** Gabriel Delgado Ayau | **Título: Fideicomisario del Consejo** | |
| **Advertencia(s) para votar:** Officer, Board Member, and Stockholder in HPI/Funcionario, miembro del Consejo de Administración y accionista de HPI | | |

| | | |
|---|---|---|
| **4.** | **¿Aprobando la Promulgación?** | Yes/Sí |
| **Por:** oliver porter (Aug 30, 2023 11:53 EDT) | | |
| **Nombre:** Oliver Porter | **Título: Fideicomisario del Consejo** | |
| **Advertencia(s) para votar:** Stock option holder in HPI; board member of largest shareholder of ~~HPI/Titular de opciones sobre acciones en HPI; miembro del consejo del~~ mayor accionista de HPI | | |
| **5.** | **¿Aprobando la Promulgación?** | Yes/Sí |
| **Por:** Jeanette Doran (Aug 31, 2023 13:03 EDT) | | |
| **Nombre:** Jeanette K. Doran | **Título: Fideicomisario del Consejo** - Tesorero del Consejo | |
| **Advertencia(s) para votar:** Compliance officer and former attorney for HPI/Responsable de ~~cumplimiento y antiguo abogado de HPI~~ | | |
| **6.** | **¿Aprobando la Promulgación?** | Absent/Ausente |
| **Por:** Erick A. Brimen (Sep 25, 2023 13:54 MDT) | | |
| **Nombre:** Sergio Bendaña Lopez | **Título: Fideicomisario del Consejo** | |
| **Advertencia(s) para votar:** Former attorney for Inversiones SJ, C.V. de S.A./Ex abogado de Inversiones SJ, C.V. de S.A. | | |
| Signing on behalf of Sergio as "absent" due to lack of responsiveness | | |

| | | |
|---|---|---|
| **7.** | **¿Aprobando la Promulgación?** | Yes/Sí |
| **Por:** Deborah Mills (Aug 31, 2023 17:50 EDT) | | |
| **Nombre:** Deborah Mills | **Título: Fideicomisario del Consejo** | |
| **Advertencia(s) para votar:** | | |
| | | |
| **8.** | **¿Aprobando la Promulgación?** | ASIENTO ABIERTO |
| **Por:** | | |
| **Nombre:** | **Título: Fideicomisario del Consejo** | |
| **Advertencia(s) para votar:** | | |
| | | |
| **9.** | **¿Aprobando la Promulgación?** | ASIENTO ABIERTO |
| **Por:** | | |
| **Nombre:** | **Título: Fideicomisario del Consejo** | |
| **Advertencia(s) para votar:** | | |
| | | |

## Acción de la Secretarío Técnico

| | |
|---|---|
| **Regla/acción de PZ promulgado con la aprobación previa del Consejo?** | Yes/Sí |

**Por:** Jorge C. Colindres
Jorge C. Colindres (Aug 31, 2023 15:15 MDT)

TECHNICAL SECRETARY PRÓSPERA ZEDE 2022-2029 SECRETARIO TÉCNICO

| | |
|---|---|
| **Nombre:** Jorge Constantino Colindres Castillo | **Título: Secretarío Técnico** |
| **Advertencia(s) a la adopción:** | Beneficiary of Blind Trust that included stock options in HPI in its corpus at formation/Beneficiario de un fideicomiso ciego que incluyó opciones sobre acciones en HPI en su corpus en el momento de su constitución. Sole admin of PFSA, which is owner of shareholder of ISJSACV for landbanking purposes; Administrador único de PFSA, que es accionista del ISJSACV a efectos de bancos de tierras |

## Certificación del Secretarío del Consejo

| | |
|---|---|
| **¿Está este registro certificado como evidencia del acto oficial de la PZ y debidamente anotado en sus registros públicos?** | Yes/Sí |

**Por:** Erick A. Brimen
Erick A. Brimen (Sep 11, 2023 09:48 MDT)

COUNCIL SECRETARY PRÓSPERA ZEDE 2018-2025 SECRETARIO DEL CONSEJO

| | |
|---|---|
| **Nombre:** Erick A. Brimen | **Título: Secretarío del Consejo** |
| **Advertencia(s) a la Certificación:** | CEO, Board Chair, and Stockholder in HPI/CEO, Presidente del Consejo y Accionista de HPI. HPI is manager of SJBDCLLC. SJBDCLLC is secured lender to PFSA & shareholder in Inversiones SJ, SA de CV/HPI es gerente de SJBDCLLC. SJBDCLLC es prestamista garantizado del PFSA y accionista de Inversiones SJ, SA de CV |

PRÓSPERA ZEDE

Outside Expert - Conflict Clearance

**Technical Secretary & Council of Trustees**
Próspera ZEDE
Roatan, Bay Islands, Republic of Honduras

**J. Byron Schlomach, Ph.D.**
Economist & Public Policy Analyst
Piedmont, OK USA

**RE: Conflict Clearance –Incorporation Agreements of 20 July, 2023**

**16 August, 2023**

**Dear Secretary and Council:**

I have reviewed two Próspera ZEDE Incorporation Agreement documents dated 20 July, 2023. It appears that both properties to be incorporated are owned by an affiliate of St. John's Bay Development Company LLC which is, in turn, an affiliate of Honduras Próspera Inc. (HPI), the promoter and organizer of Próspera ZEDE. Of particular concern for conflict clearance and commercial reasonableness are the respective impact and service fees (which differ slightly between the agreements) in light of past incorporations.

It is reasonable to expect that the costs associated with incorporating properties effectively within the ownership and control orbit of HPI would be lower and represent reduced financial risk for the promoter/organizer and, likewise, the ZEDE, than properties owned by other parties. The differences in the impact/service fees between the two incorporation agreements reviewed in this instance reflect the promoter/organizer's due consideration of actual costs of said incorporations. Thus, the promoter/organizer evidently has clearly made an effort to treat itself reasonably equally to outside parties who have agreed to incorporation of their property into Próspera ZEDE.

For reasons explained above, I find the incorporation agreements dated 20 July, 2023 free of conflict issues and commercially reasonable.

Sincerely,



**Dr. Byron Schlomach**
Outside Expert - Conflict Clearance

**J. Byron Schlomach, Ph.D.**
Phone: 512 971 7490
E-mail: bschlomach@protonmail.com

July 20, 2023

# Próspera ZEDE Incorporation Agreement

Dear Arturo Zacapa Zelaya:

Honduras Próspera Inc., f/k/a Honduras Próspera LLC, a Delaware corporation doing business in Próspera ZEDE, Republic of Honduras and registered under (e)Resident No. 80000000000003, the Promoter and Organizer of Próspera ZEDE, a ZEDE regime special economic zone, (***"Promoter & Organizer"***), by its respective legal representative hereby submit the following Incorporation Agreement for your review and acceptance (***"Agreement"***).

**WHEREAS** this Agreement provides the framework for securing the consent of the Promoter & Organizer and the approval of the Technical Secretary and Council of Trustees of Próspera ZEDE (***"Technical Secretary and Council"***) to incorporating certain real property, as more particularly described below, (***the "Property"***) into Próspera ZEDE, among other terms and conditions;

**WHEREAS** the parties recognize that Próspera ZEDE provides the optimal property rights, regulatory and tax environment for the intended development and use of the Property;

**NOW THEREFORE**, for good and valuable consideration, and upon each parties' reasonable reliance upon their respective promises herein, this Agreement is entered into by and between **INVERSIONES SJ, S.A. DE C.V.** represented by **ARTURO ZACAPA ZELAYA** and any other undisclosed affiliated entity possessing relevant rights and authorities, (***collectively "Owner"***) and the Promoter & Organizer to commit the parties to performing under the following specific and general terms and conditions. This Agreement shall be legally binding as of the date it is fully executed by both parties, and joined as to sections 2 and 3 with all due authority by the Technical Secretary and General Service Provider of Próspera ZEDE (***"Effective Date"***).

**Section 1. <u>Incorporation.</u>** Subject to approval by Resolution of the Technical Secretary and Council, the parties hereby agree to initiate and consummate the incorporation of the following Property into Próspera ZEDE, Republic of Honduras in accordance with the terms and conditions of this Agreement: The real estate property known as "The Cove", located within the Pristine Bay Resort and Golf Club, on the island of Roatán, Bay Islands, Honduras, with a size of 18.0276 acres of land, which is described in Exhibit 1 to Schedule A of this Agreement. Further, execution of this Agreement by the Promoter &

Organizer's legal representative constitutes its consent to the Incorporation of the Property pursuant to section 2.01(4) of the Próspera Charter on the stated terms and conditions of this Agreement. The consent of the Promoter & Organizer shall be withdrawn if Owner fails to strictly comply with the stated terms and conditions of this Agreement.

**Section 2. Property Rights Legal Stability Agreement**. Subject to joinder to this Agreement by the Technical Secretary, with approval by Resolution of the Technical Secretary and Council of Trustees of Próspera ZEDE, the Owner is and shall be guaranteed under the Common Interest Community Declaration referenced in Section 6 of this Agreement to not less than the full extent of the legal rights relative to the uses, occupation, and scope of conditions and activities permitted to exist, be enjoyed or to be conducted upon, along or within any portion of the Property, in connection with the ownership of title to the Property on and after the date of Incorporation, as were available in connection with ownership of title to the Property under the national and local laws of the Republic of Honduras effective outside of the spatial ambit of Próspera ZEDE immediately prior to Incorporation. This guarantee shall be construed as a legal stability agreement duly authorized under articles 12 and 45 of the Organic Law. Accordingly, on and after Incorporation, when an appropriate instrument memorializing this Agreement is registered with the ZEDE Property Registry by Owner or the Promoter & Organizer against title to the Property, this legal stability agreement shall run with title to the Property as a covenant thereto and inure to the benefit of the Owner and the Owner's successors in title.

**Section 3. Tax Policy Legal Stability Agreement**. Subject to joinder by the Próspera General Service Provider (as Tax Commissioner) and Technical Secretary in the following tax policy legal stability agreement pursuant to articles 12 and 45 of the Organic Law and article 3(4) of the Próspera Tax Statute 2019, as ratified by Resolution of the Technical Secretary and Council approving this Agreement, the Owner shall enjoy the following guarantees: The same guarantees contained in the amended Incorporation Agreement signed with Inversiones SJ, S.A. de C.V. for the incorporation of 54 parcels of Pristine Bay Resort and Golf Club into Próspera ZEDE, dated January 21st, 2022, and approved by the Technical Secretary and Próspera ZEDE Council of Trustees via resolution §5-1-165-0-0-0-1.

**Section 4. Incorporation Authority and Procedure**. The following steps shall be undertaken and completed by the Owner to incorporate the Property into Próspera ZEDE:

(a) If such disclosures have not already been made, the Owner shall disclose its plans for the development and use of the Property to the Promoter & Organizer for the purpose of determining the impact of the legal stability agreements contemplated in Sections 2 and 3 of this Agreement, the impact on existing services and infrastructure from the development and use of the Property, and estimated fiscal impact of resulting economic activity.

(b) The Owner and any eventual title holding entity for the Property must cooperate with the standard regulatory onboarding procedures of Próspera ZEDE promptly upon request from the Promoter & Organizer.

(c) The Owner must retain a Honduran Notary who will work cooperatively with the Promoter & Organizer and with receptivity to guidance and supervision from the Promoter & Organizer's inhouse legal counsel and local law firm representatives (using templates provided by the Promoter & Organizer) to undertake and complete the following services on behalf of Owner and any title holding entity with respect to the Property:

1. preparing and submitting to the Special Registry of the Committee for the Adoption of Best Practices ("CAMP") a notarized sworn declaration of intent to transfer dominio pleno title to the Property (full clean title) to the CAMP special registry, the ZEDE regime of Próspera ZEDE, as well as, upon CAMP approval, preparing necessary forms to register title and registering title with the Próspera ZEDE Property Registry;
2. for a thirty (30) day period thereafter: (i) posting of each parcel of the Property with at least three (3) signs declaring the registration of the Property in the Special Registry and incorporation of the Property into Próspera ZEDE, as well as (ii) running at least three (3) advertisements on separate days through at least two (2) national media outlets (radio, TV or newspaper);
3. submitting to National Property Institute of the Republic of Honduras a notarized sworn petition requesting closing of title entries and transfer of title to the Property to the Prospera ZEDE Property Registry using a form provided by the Promoter & Organizer;
4. coordinating the creation of the National Property Institute final survey of the Property on the ground;
5. coordinating the transmission of the National Property Institute's petition determination and surveys to local registrar;
6. submitting to local registrar notarized sworn petition requesting closing of local title entries and transfer of title to Property to Prospera ZEDE Property Registry; and
7. submitting the local registrar's petition determination decree allowing the closing of title entries and transfer of title to the Property, together with all underlying documents, to perfect the registration of title to the Property with the Próspera ZEDE Property Registry Registrar.

**Section 5. <u>Impact and Service Fees</u>**. The Owner promises to pay the following amounts as impact and service fees for the Incorporation: (a) reasonable compensation based on monthly invoicing by the Promoter & Organizer for its services in facilitating the Incorporation and to reimburse incurred expenses such as fees notary services, petitions, surveys, postings, publications and other reasonable and necessary incidentals; (b) to prepay FIVE THOUSAND AND NO/100THS DOLLARS ($5,000.00) upon registration of the title to the Property with the Próspera Property Registry by wire to the Próspera Trust towards the purchase of Type 1 Marketable Tax Credits; and (c) to pay upon demand and

invoicing from the Próspera Trust on an annual basis such proportion of the CAMP annual oversight fee due from Próspera ZEDE as is equal to the ratio of the acreage of the Property to the total amount of acreage of real property incorporated into Próspera ZEDE at the time of Incorporation.

**Section 6. Consent to Common Interest Community Declaration.** Pursuant to section 11.10(1)-(5) of the Próspera Charter, immediately after registering title to the Property with Próspera ZEDE Property Registry, the Owner or the relevant title holding entity, as Declarant, and Promoter & Organizer shall complete, execute and separately register a conforming instrument with the Próspera ZEDE Property Registry the Declaration of Covenants, Conditions, Easements and Restrictions attached hereto as Exhibit A.

**Section 7. Miscellaneous Provisions.**

(a) Warranty of Owner. The Owner warrants and covenants: (1) Owner holds and shall continue to maintain pleno dominio title to the Property or otherwise shall secure the written and registrable consent to Incorporation by any person claiming an interest in the Property; (2) the Property was not acquired directly or indirectly through the use of expropriation or any exercise of eminent domain by any sovereign body; and (3) the Property is located within one or more of the departments identified in Article 39 of the Organic Law and as of the date of execution below qualifies and shall continue to qualify as low density under the ZEDE Organic law until the incorporation of the Property into Próspera ZEDE is complete or deemed infeasible by Promoter & Organizer.

(b) Information Rights and Duties. The parties will cooperate with each other in sharing all material information within their possession or control relevant to performing this Agreement in good faith. Additionally, the parties shall not ever make, cause, authorize or assist others in making, or endorse any disparaging, defamatory, disrespectful, demeaning, and/or insulting or negative remarks or statements (whether oral, written, or otherwise) concerning the other and/or their affiliates. Further, by executing this Agreement, the parties agree that no press and other publicity release or communication to the general public in connection with its subject matter will be issued without the prior written approval of Promoter & Organizer. All information, studies and reports relating to the subject matter of this Agreement obtained by Owner from Promoter & Organizer shall remain strictly confidential, and shall not be disclosed to anyone other than the parties, the parties' attorneys and executive management, the parties' existing and prospective investors, third parties who need to know about this transaction in order to consummate it, and either party's lenders; and such information, studies and reports shall be used by solely to conduct negotiations between the parties and discharge contractual obligations hereunder. The parties shall take such action and establish such policies and procedures as are reasonably necessary to ensure that this confidentiality obligation is strictly observed by their representatives, attorneys, agents, principals, brokers, and affiliates. This Confidentiality Covenant is in addition to and cumulative of any

other such agreement between the parties; and all of such agreements between the parties shall be interpreted to ensure maximum confidentiality and civility in regard to their subject matters.

(c) Time is of the essence for this Agreement.

(d) Termination. This Agreement may be terminated, without further obligation, by the Promoter & Organizer upon notice to Owner at any time that it determines in its reasonable good faith judgment that the contemplated Incorporation cannot be feasibly completed.

(e) No Assignment. This Agreement shall not be assigned, sold, pledged or otherwise transferred by either party, in whole or in part, without the prior written consent of the other party.

(f) English and Ordinary Meaning Controls. In the event of conflict between the English and Spanish translations of this Agreement, the English version shall control. Further, as the parties are sophisticated in commercial and business transactions, this Agreement shall be construed in accordance with its ordinary meaning without any rule of construction favoring or disfavoring either party. Furthermore, the Owner is admonished to seek the advice of independent legal counsel before executing this Agreement or any power of attorney.

(g) Exclusivity of Incorporation. Owner shall not directly or indirectly seek or cause incorporation of the Property into any ZEDE special economic zone, municipality or regime other than Próspera ZEDE until the earlier of the date the Promoter & Organizer terminates this Agreement or two (2) years after the Effective Date.

(h) Choice of Law and Forum. Notwithstanding the place where this Agreement may be executed by any of the parties hereto, the parties expressly agree that this Agreement shall be interpreted and construed in accordance with the Próspera ZEDE Rules, Republic of Honduras, as published at https://pzgps.hn/. Arbitration shall be the exclusive means of resolving any dispute, controversy, or claim arising out of, relating to, or involving all or any part of this Agreement, subject to the terms and conditions of the Common Interest Community Declaration referenced in Section 6 of this Agreement upon registration in the Próspera ZEDE Property Registry. Any arbitration commenced pursuant to this provision shall be administered by the default Arbitration Service Provider of Próspera ZEDE, Republic of Honduras, as an expedited private arbitration. The arbitration proceedings shall be commenced under and governed by the applicable rules of the arbitration administrator, which rules are deemed to be herein incorporated by reference. The arbitration shall proceed with a single member arbitral tribunal consisting of the arbitrator appointed by arbitration administrator. The seat of arbitration shall be Roatan, HN, or as otherwise determined by the arbitral tribunal, with the parties and their witnesses having the right to appear electronically by Skype or the equivalent. The language to be used in the arbitral proceedings shall be English and Spanish, or as otherwise mutually agreed. The arbitral tribunal shall render its final decision in not more than one (1) year after commencement of arbitral proceedings. The prevailing party may seek a judgment or appropriate judicial relief from any court of competent jurisdiction to confirm an arbitral award issued pursuant to this Agreement as needed to secure its enforcement.

(i) Conversion of Title. Upon incorporation of the Property into Próspera ZEDE, the parties, for themselves and on behalf of their successors in interest, agree that the nature of Owner's right, title and interest in the Property, including any subdivision thereof, shall thereupon be deemed converted from those associated with pleno dominio title under the national and local laws of greater Honduras outside of the spatial ambit of Próspera ZEDE immediately prior to incorporation, to those included in title to a fee simple absolute estate under the Roatán Common Law Code, §§2-3-4-0-1-0-1001, et seq, as amended from time to time ("RCLC"), as authorized by the Próspera Charter, §§1-1-36-0-0-0-1.01, et seq., and the ZEDE Organic Law, which includes Articles 294, 303, and 329 of the Constitution of the Republic of Honduras, as adopted through Decreto Legislativo No. 236-2012 (January 24, 2013), as well as Decreto Legislativo No. 120-2013, (September 6, 2013), and Decreto Legislativo No. 368-2013 (January 24, 2014), of the National Congress of Honduras; with Próspera ZEDE hereby legally bound to recognize in perpetuity, or otherwise for the greatest period of time permitted by law, such right, title and interest of Owner and its successors in interest to the Property, including any subdivision thereof, as are entailed by such common law ownership of title to a fee simple absolute estate, subject to the terms and conditions of the Common Interest Community Declaration contemplated in Section 4, upon such incorporation.

(j) Entire Agreement. This writing, including its Exhibits, represents the sole, final, complete, exclusive and integrated expression and statement of the terms of this Agreement between the parties, and supersedes all prior oral and/or written negotiations, representations or contracts. This Agreement may be amended only by a subsequent written contract executed by both parties.

(k) No Waiver of Rights. Any waiver at any time by either party of its rights as to a breach or default of this Agreement shall not be deemed to be a waiver as to any other breach or default.

(l) Severability. If any part of this Agreement is held to be void, invalid, illegal or unenforceable, such part shall be stricken and the remaining parts will continue in full force and effect and be fully binding unless either party would be substantially deprived of the benefit of the bargain. If a court or arbiter finds that any provision of this Agreement is invalid or unenforceable, but that by limiting the scope or application of such provision, rather than striking it, it would become valid and enforceable, then such provision shall be deemed to be written, construed, and enforced as so limited.

(m) Equitable Relief. The remedy at law for any breach by or fairly attributable to Owner of any of the provisions of this Agreement will be inadequate. In the event of any such breach, the Promoter & Organizer may, in addition to the other remedies which may be available to it, obtain specific performance and/or injunctive relief prohibiting Owner and all those acting in concert with Owner (together with all those persons or entities associated with Owner) from breaching such provisions, and to enforce, or prevent any violations of, the provisions of this Agreement. The Promoter & Organizer shall not be required to post a bond to secure against an imprudently granted injunction (whether temporary, preliminary or permanent) at any stage of arbitration or litigation.

(n) Regulatory Compliance. To the extent they are or will be subject to Próspera ZEDE regulatory jurisdiction, the parties do not believe that they are Regulated Industry Persons under section 2(n) of the Próspera Industrial Regulation Statute. However, the parties reserve the right to declare and later amend a regulatory election pursuant to sections 3 and 4 of the Próspera Industrial Regulation Statute, at any time in their respective sole discretion by notice to the other, which notice the parties hereby agree shall be deemed to amend this Agreement as an addendum upon registration of an appropriate instrument.

(o) Rule Against Perpetuities Savings Clause. If and to the extent that any of the covenants, conditions, restrictions, interests, powers or rights established, created or granted hereby would otherwise be unlawful or void for violation of (1) the rule against perpetuities, (2) the rule restricting restraints on alienation, or (3) any other applicable rule analogous thereto or otherwise imposing limitations upon the time for which such covenants, conditions, restrictions, interests, powers or rights may be valid, then the provisions concerned shall continue and endure only until the latter of (i) the expiration of a period of twenty-one (21) years after the death of the last to survive of the class of persons consisting of all of the lawful descendants, living as of the effective date of this Declaration, of Lionel Andrés Messi; or (ii) eighty (80) years after the Effective Date.

(p) Notice. All notices, requests, consents, waivers, and other communications required or permitted to be given hereunder shall be in writing and deemed to have been duly given if sent by electronic mail to the (e)Resident email address of the recipient or such other address as has been designated for receipt of notices. All notices, consents, waivers, or other communications required or permitted to be given hereunder shall be addressed as follows their signature below or to such other addressee(s)/address(es) as either party may designate in writing.

IN WITNESS WHEREOF THE PARTIES AGREE TO THE FOREGOING:

Promoter & Organizer: Honduras Próspera Inc.

Signature: Erick A. Brimen Erick A. Brimen (Sep 11, 2023 09:48 MDT) Sep 11, 2023

Erick A. Brimen Date
Title: CEO

Owner: Inversiones SJ, S.A. de C.V.

Signature: Arturo Zacapa (Sep 14, 2023 11:10 MDT) Sep 14, 2023

Arturo Zacapa Zelaya Date
Title: President

Joinder as to sections 2 and 3 of this Agreement as authorized by Resolution of the Technical Secretary and Council of Trustees of Próspera ZEDE

Próspera ZEDE

Signature: Jorge C. Colindres Aug 31, 2023
Jorge C. Colindres (Aug 31, 2023 15:15 MDT)

Jorge C. Colindres Date
Title: Technical Secretary




Próspera General Service Provider: North Bay GSP, Inc.

Signature: Lawrence Goff III Sep 5, 2023
Lawrence Goff III (Sep 5, 2023 09:30 CDT)

Lawrence Goff III Date
Title: ZEDE Manager



# EXHIBIT A – DECLARATION OF COVENANTS, CONDITIONS, EASEMENTS AND RESTRICTIONS

**DECLARATION OF CCRS**

THIS DECLARATION OF COVENANTS, CONDITIONS, EASEMENTS AND RESTRICTIONS (this "Declaration"), is made effective this 20th day of July 2023 ("Effective Date") by INVERSIONES SJ, S.A. de C.V. registered to do business in Próspera ZEDE under (e)Resident No. 84146469786550, by its legal representative, Arturo Zacapa Zelaya, its successors and assigns ("Declarant") in agreement with the Promoter and Organizer of Próspera ZEDE, Honduras Próspera Inc. (f/k/a Honduras Próspera LLC), a Delaware Corporation (U.S.A.) registered to do business in Próspera ZEDE under (e)Resident No. 80000000000003, by its legal representative, Erick A. Brimen, ("P&O") under the authority of section 11.10(1)-(5) of the Próspera Charter. This Declaration shall be registered in the Próspera ZEDE Property Registry established pursuant to section 11.06(1)(a) of the Próspera Charter and article 10 of the Land Title Law 2019, §§2-1-22-1-0-0-1, et seq., which is maintained by the Próspera General Service Provider, North Bay GSP, Inc., a Próspera ZEDE for profit corporation, registered to do business in Próspera ZEDE under (e)Resident No. 80000000000001, as Registrar, pursuant to a certain General Service Provider Agreement, as amended, authorized by Próspera ZEDE Resolutions §§5-1-57-0-0-0-1 and 5-1-100-0-0-0-1.

WHEREAS, with the consent of the P&O, pursuant to a certain Próspera ZEDE Incorporation Agreement dated July 20, 2023 which was approved by Próspera ZEDE Resolution §5-1-213-0-0-0-1, and registered in the ZEDE Property Registry on _____ ("Incorporation Agreement"), the Declarant has heretofore acquired and incorporated into Próspera ZEDE the fee simple absolute interest in certain real property, containing 18.0276 acres of land, more or less, with improvements erected thereon, including all Lots or structures therein, as more fully described in Exhibit 1 attached hereto, together with the easements, rights and appurtenances belonging thereto (the "Property");

WHEREAS, the Declarant intends to develop the Property for any or all of residential, commercial, manufacturing, recreational, institutional or open space uses, as contemplated in the Incorporation Agreement;

WHEREAS, pursuant to the Incorporation Agreement, the Declarant desires to submit and subject title to the Property (whether owned by it or by others) to the CCRs imposed hereby in order to grant rights, easements and privileges as well as impose and authorize correlative restrictions and regulations relating to the use of the Property, subject to the conditions set forth herein;

WHEREAS, the Declarant herewith consents to the P&O establishing and maintaining through its Board of Directors, in accordance with its internal Bylaws, a subcommittee of the Board governed by an internal charter and membership, known as the "Próspera CCR Committee," to serve at the pleasure of the Board as the initial association that will hold and exercise the powers, rights and duties associated with this Declaration, including the enforcement of all CCRs created hereby, and, with the consent of the Declarant and other appropriate parties, the amendment of this Declaration from time to time;

WHEREAS, in order to cause said CCRs to run with, as well as benefit, burden and bind, title to the Property, and all uses, and successors in title thereof, Declarant hereby grants to the P&O through its Próspera CCR Committee the power, right and responsibility to enforce all CCRs imposed hereby, with the P&O accepting such grant in its aforesaid capacity by executing this Declaration; and Declarant shall also, by title or lease provision, duly registered with the ZEDE Property Registry through the appropriate instrument, subsequently ensure that all transfers of title and leaseholds of any interest in all or part of title to the Property are made upon the condition that the same is and shall be subject to, benefited, burdened and bound by, all covenants, conditions, restrictions, easements, charges and charges or liens imposed hereby, and the correlative powers, rights, and duties granted to the Próspera CCR Committee;

NOW, THEREFORE, in consideration of the foregoing, the receipt and sufficiency whereof being hereby mutually acknowledged, the Declarant does hereby grant and declare the following CCRs as to the Property, which are accepted by the P&O, as follows:

SECTION 1. Submission to the Declaration. Declarant hereby submits and subjects title to the Property to the CCRs of this Declaration, which are intended to be binding upon the Declarant, its successors and assigns, including each and every future Owner, as well as touch, concern, run with, bind and burden title to the Property, in perpetuity, and for the remainder of the unexpired term of any leasehold estate burdening title to the Property.

SECTION 2. Definitions. Terms used in this Declaration have the meanings set forth below:

(a) "CCR" means any covenant, term, condition, easement, charge, lien and restriction that touches, concerns, runs with, binds and burdens title to the indicated real property as to the real property's owners at law or equity and their successors, assigns, lessees, tenants, licensees, occupants, invitees, and guests.

(b) "Common Facilities" shall include infrastructure, facilities and services provided or made available to everyone who is lawfully present within Próspera ZEDE by the P&O or Próspera General Service Provider, such as public roads, sidewalks, border fencing, water and wastewater management facilities, and other common areas.

(c) "Eligible Mortgagee" means the holder, insurer or guarantor of a first mortgage on any portion of the Property who shall have provided to the P&O at the P&O's (e)Resident email address registered with the Próspera ZEDE Personal or Entity Registry ("(e)Resident email address"), or upon request by the Próspera CCR Committee, a statement of such holder, insurer or guarantor's name, (e)Resident email address or other designated address for receipt of notices under this Declaration ("notice address"), the portion of the Property against which it holds, insures or guarantees a first mortgage, and the principal amount of such first mortgage.

(d) "(e)Resident" includes Resident and e-Resident as defined by applicable ZEDE Rules.

(e) "Lot" means the separate and subdivided parcel of the Property intended for development which is or may be included in the Property described on Exhibit 1.

(f) "Organic Law" means Articles 294, 303, and 329 of the Constitution of the Republic of Honduras, as adopted through Decreto Legislativo No. 236-2012 (January 24, 2013), as well as Decreto Legislativo No. 120-2013, (September 6, 2013), and Decreto Legislativo No. 368-2013 (January 24, 2014) enacted by the National Congress of Honduras.

(g) "Owner" means the record owner, its successors or assigns, whether one or more persons or entities, of title to all or any portion of the Property in fee simple, who shall have provided to the P&O at the P&O's (e)Resident email address, or upon request by the Próspera CCR Committee, a statement of such Owner's name and (e)Resident email address or notice address, but excluding those persons having an interest in title merely as security for the performance of an obligation, and excluding the Declarant.

(h) "Property" means the real property located in the ZEDE described on **Exhibit 1** attached hereto, and shall be construed as including Lots, fixtures and structures located therein, as well as Severed Rights which may be deemed appurtenant or affixed to title to the Property pursuant to an amendment to this Declaration or a subsequent Common Interest Community Declaration implementing the Próspera Decentralized Land Regulation Statute, §§2-2-103-0-0-0-1, et seq., as amended from time to time.

(i) "Próspera CCR Committee" shall mean the subcommittee of the Board of Directors of the P&O that is respectively granted the powers, rights and duties established in this Declaration.

(j) "Próspera Charter" means the Amended and Restated Charter and Bylaws of Próspera ZEDE, §§1-1-36-0-0-0-1.01, et seq., as amended from time to time, as published at https://pzgps.hn.

(k) "Vice Industry Use" means any use of any portion of the Property that involves the consumption, possession or distribution of controlled substances, which are prohibited by the criminal law of the Republic of Honduras (unless there is a civil regulatory process whereby an exemption to the prohibition can be obtained), public genital nudity, prostitution, pedophilia, bestiality, commercial gambling, human trafficking, public display of pornography, or public fornication.

(l) "ZEDE Rules" shall mean the entirety of the Rules of Próspera ZEDE, Republic of Honduras, including but not limited to the Próspera Charter, as published at https://pzgps.hn, as amended from time-to-time hereafter.

(m) "ZEDE" shall mean Próspera ZEDE as defined by the Próspera Charter.

(n) For all other terms not specifically defined herein, this Declaration adopts and incorporates by reference the most appropriate definition for the same or similar term contained in the ZEDE Rules, if any.

SECTION 3. Applicability; Interpretation.

(a) This Declaration shall be applicable to and govern the use and occupation of the Property. The Declarant, as well as all present and future Owners and occupants of any

portion of the Property and each of their tenants, lessees, guests, licensees, invitees, servants, agents, employees, all (e)Residents, and any person or persons who shall be permitted to use the Common Facilities, shall be subject to this Declaration and any rules and regulations pursuant thereto which the Próspera CCR Committee shall promulgate from time to time to govern the conduct of the Owners and occupancy of the Property. Ownership, rental or occupancy of any of the structures or Lots in the Property shall be conclusively deemed to mean that the Declarant, Owner, tenant, guest, lessee, licensee, invitee, or occupant has accepted, ratified and will comply with this Declaration and any rules and regulations of the Próspera CCR Committee. Further, the Declarant and each Owner shall be held responsible and vicariously liable for the acts and omissions of its tenants, lessees, guests, licensees, invitees, servants, agents, and employees, for purposes of determining compliance with this Declaration.

(b) In the event of a conflict of interpretation between the provisions set forth in this Declaration and any rules and regulations of the Próspera CCR Committee, this Declaration shall govern and control. In the event of any conflict between this Declaration and any express term of the Incorporation Agreement, the express term of the Incorporation Agreement shall govern and control.

SECTION 4. Governance. The Próspera CCR Committee is the governing body for the Declarant, every Owner, and their lessees, tenants, licensees, guests and invitees with respect to this Declaration. Pursuant to the authority of the P&O to impose CCRs pursuant to section 11.10(1)-(5) of the Próspera Charter, the Próspera CCR Committee has and shall have the right: (a) to impose general rules and regulations, which shall be construed as having the legal effect of corresponding CCRs governing: (1) the use, occupation and care of portions of the Property, including Common Facilities, as set forth in Section 5 of this Declaration; (2) to protect property values as well as the health and safety of the Declarant, P&O, Owners, occupants, lessees, tenants, licensees, guests and invitees into the Property, as set forth in Section 6 of this Declaration; (b) to establish and appoint membership to subcommittees to which it may delegate a portion of the foregoing governing authority with respect to a designated portion of the Property; and (c) to direct the P&O to exercise any enforcement powers it may have hereunder or by operation of the ZEDE Rules to address violations of this Declaration or any rules or regulations promulgated pursuant thereto by the Próspera CCR Committee.

SECTION 5. Baseline Charter CCRs.

(a) Choice of Law. The Declarant and each Owner hereby covenant to being governed by the ZEDE Rules, that the Property shall be subject to and governed by the ZEDE Rules, and further condition all access and use of the Property by Declarant, as well as any Owner, occupant, tenant, licensee, guest and invitee thereof, on compliance with the ZEDE Rules.

(b) Dispute Resolution. Pursuant to articles 20, 28, and 35 of Decree 120-2013 of the National Congress of Honduras, sections 9.02 and 11.03 of the Próspera Charter, the Próspera Arbitration Statute 2019, §§2-1-37-1-0-0-1, et seq., section 5(c) of the Próspera Labor Statute, §§2-2-69-0-0-0-1, et seq., and section 3 of the Próspera Hazard Precaution

Statute, §§2-2-90-0-0-0-1, et seq., as well as all other applicable ZEDE Rules, the Declarant and each Owner hereby covenant in connection with the Property to submit to the jurisdiction and authority of the default Arbitration Service Provider, subject the Property to the jurisdiction and authority of the default Arbitration Service Provider, and condition all access and use of the Property by Declarant, as well as by any Owner, occupant, tenant, licensee, guest and invitee, on their submission to the jurisdiction and authority of the default Arbitration Service Provider of Próspera ZEDE for the resolution of all controversies, claims and disputes between or among them.

(c) Parens Patriae Right. To prevent, interdict or mitigate any actual or threatened trespass, nuisance, or injury to any (e)Resident, lawful inhabitant, or lawful visitor of any portion of Próspera ZEDE, the Property, any adjacent jurisdiction, or their property, the Declarant and each Owner hereby grant to the P&O the joint and concurrent right, but not the obligation, to enforce any and all of their rights and authorities under this Declaration, the ZEDE Rules, or that arise in connection with any CCR running with title to any portion of the Property, by self-help or filing such actions and seeking such executive, administrative, judicial or arbitral relief, as the P&O may elect to pursue in its reasonable discretion ("Parens Patriae Right"). If the P&O elects to exercise its Parens Patriae Right, then the Declarant and each relevant Owner shall yield and subordinate their concurrent entitlement to enforce the underlying rights and authorities until such time as the P&O determines in its reasonable discretion that the Declarant and Owner are ready, able and willing to undertake such enforcement with the same effectiveness as the P&O. However, if the Declarant or any Owner is aggrieved by the P&O's exercise of its Parens Patriae Right, within thirty (30) days after completing the internal dispute resolution procedure set forth in Section 7(e), that person may file a declaratory action against the P&O in the default Arbitration Service Provider of the ZEDE, in which proceeding the P&O's exercise of its Parens Patriae Right shall be reviewed de novo, and if the P&O's exercise of its Parens Patriae Right is deemed unreasonable or contrary to the ZEDE Rules, then the P&O must reconsider and adjust its actions to conform to the arbitral decision. Further, the P&O's Parens Patriae Right may be exercised only if the following conditions are first fulfilled (unless the threat to human life or irreparable damage to property is imminent as determined by the P&O in its reasonable discretion, in which case the P&O may exercise such rights and authorities immediately subject to arbitral review):

(1) the P&O shall give notice of its intention to exercise its Parens Patriae Right to the (e)Resident email address or notice address of the Declarant and that of each Owner who has concurrent standing to enforce the underlying rights and authorities;

(2) the foregoing notice shall state in reasonable detail the action(s) the P&O intends to pursue in the course of exercising its Parens Patriae Right;

(3) the foregoing notice shall give the Declarant or, if the Declarant lacks standing, the relevant Owner(s) not less than ninety (90) days to pursue substantially the same action(s) as the P&O is proposing to pursue, unless all relevant Owner(s) waive such time frame; and

(4) the Declarant or, if the Declarant lacks standing, the relevant Owner(s) fail to pursue substantially the same action(s) contemplated by the P&O in a timely and reasonably effective manner as determined by the P&O in its good faith judgment.

(d) Permitted Uses. Declarant and all Owners acknowledge that the uses, occupation, and scope of conditions and activities permitted to exist, be enjoyed or to be conducted upon, along or within any portion of the Property ("Property Uses") shall be those permitted or as would have been permitted by legal right in connection with ownership of title to the Property under the national and local laws of the Republic of Honduras effective outside of the spatial ambit of Próspera ZEDE immediately prior to Incorporation, or otherwise as are expressly permitted by this Declaration, as amended from time to time ("Permitted Uses"). Neither the Declarant nor any Owner shall permit Property Uses except as they are consistent with the Permitted Uses. Accordingly, Declarant and each Owner covenant that the Property Uses shall be restricted to the Permitted Uses and they shall condition access to, as well as occupation, enjoyment and use of, the Property on compliance with such restriction by the Declarant and all Owners, occupants, tenants, lessees, licensees, guests and invitees thereof. However, if, in the future, Declarant or any Owner wishes to redefine, expand or otherwise change the Permitted Uses from that which had been originally set forth in this Declaration relative to all or any portion of the Property, the Declarant or respective Owner may:

(1) make an application to the Próspera CCR Committee for approval of such change as being consistent with the legal rights guaranteed by the national and local laws of the Republic of Honduras effective outside of the spatial ambit of Próspera ZEDE immediately prior to Incorporation, with the Próspera CCR Committee deemed vested hereby with the authority to make any related regulatory or interpretive decision as if it were the agency responsible for administering such laws; in which case, if such approval is granted, the P&O shall be obligated to approve and execute a corresponding amendment to this Declaration; otherwise, if the application is disapproved, the change shall be rejected, provided that if the Declarant or any Owner is aggrieved by the Próspera CCR Committee's subsequent disapproval or approval of such a change, a declaratory action challenging the decision may be brought before the default Arbitration Service Provider of the ZEDE for de novo review within thirty (30) days after completing the internal dispute resolution procedure set forth in Section 7(e); and if the Próspera CCR Committee's decision is overturned as contrary to applicable law or otherwise arbitrary and unreasonable, then the Próspera CCR Committee must reconsider and adjust its prior determination to conform to the arbitral decision.

(2) by entering into an agreement in connection with title to all or any designated portion of the Property between the P&O and each Owner of such Property to allow for the implementation of the Próspera Decentralized Land Regulation Statute, §§2-2-103-0-0-0-1, et seq., as amended from time to time, through either (i) an amendment to this Declaration pursuant to Section 8 of this Declaration to accomplish the desired change; or (ii) the withdrawal of title to the designated portion of the Property from this Declaration pursuant to this subsection upon fulfillment of the conditions of (A) giving notice of such intended withdrawal to all other Owners, Eligible Mortgagees, and all other beneficiaries of any

easement encumbering title to the designated portion of the Property under the authority of Section 5(e) at their (e)Resident email address or notice address; (B) the payment of reasonable compensation to (I) each objecting Eligible Mortgagee claiming an interest in title to the designated portion of the Property in an amount that is not less than the liquidated amount of the amount of principal, interest, and other related charges secured by such Property and (II) each owner of any improvement constructed on the affected portion of the Property in reliance upon Section 5(e) of this Declaration, both as determined by the Próspera CCR Committee pursuant to a complaint brought by such objectors pursuant to the internal dispute resolution procedure set forth in Section 7(e); and (C) rendering title to the designated portion of the Property subject to a new Common Interest Community Declaration, which is compliant with section 11.10(1)-(5) of the Próspera Charter, between each Owner of such Property and the P&O;

(3) otherwise make such amendment to this Declaration pursuant to Section 8 hereof as would accomplish the desired change, if possible.

(e) Easements. All of the Property shall be subject to an easement in the nature of a servitude for the present and future installation and maintenance of electric service, drone service, electromagnetic spectrum usage, master and/or cable television service, telephone service, internet service, water service, storm water facilities and other utility services and the facilities and appurtenances necessary to the same, which easement shall run in favor of the Declarant, the P&O, the Próspera General Service Provider, and (upon execution of specific easements therefor) the entity or entities owning or operating these facilities and providing the aforementioned services. The Declarant and the P&O, acting by mutual consent, shall also have the right to grant to third parties additional utility easements which are deemed reasonable in connection with the supply of utility services. Further, the P&O and the Próspera General Service Provider, their officers, agents and employees, shall have the irrevocable right and easement in the nature of a servitude to have access to the Property as may be necessary for the inspection, maintenance, repair or replacement of any of the Common Facilities therein or accessible therefrom, or the making of any addition or improvements thereto or to make other repairs to any Common Facilities (if these repairs are reasonably necessary for public safety or to prevent damage to the Common Facilities), or, as may be authorized by this Declaration or the ZEDE Rules, otherwise to abate any violation of this Declaration or any rules or regulations of the Próspera CCR Committee or any violation of the ZEDE Rules.

(f) Prohibited Uses. Notwithstanding anything to the contrary elsewhere in this Declaration, no portion of the Property shall be used, occupied or maintained (1) for the purpose of any Vice Industry Use; or (2) as a dumping ground for rubbish, trash, new or used lumber or wood, metal scrap, garbage or other waste unless such use is expressly approved in the Incorporation Agreement, except that (i) organic kitchen waste materials may be composted in a properly constructed and screened composter, which must be free of noxious odors, and (ii) other such material may be kept on the Property, or in areas of the Property designated for this purpose by the Declarant or the Próspera CCR Committee; provided these materials shall be kept in sanitary containers and in a clean and sanitary

condition. These containers shall be placed for collection only in the designated areas and only on the day these refuse materials are to be collected. Empty containers shall be removed promptly after collection.

(g) Charges. All amounts chargeable to the Declarant or any Owner, including all civil penalties, fees, charges, late charges, interest and costs of collection thereof (including attorneys' fees), and penalties levied for noncompliance with this Declaration and any rules and regulations of the Próspera CCR Committee shall constitute a charge in the nature of a lien in favor of the P&O against the portion of the Property respectively owned by the noncompliant Declarant or Owner jointly and severally together with each other obligee at law, if any. Such charges shall be effective from and after the time the charge becomes due, and shall be evidenced by the recording an appropriate instrument in the ZEDE Property Registry evidencing a charge or claim of lien, stating the description of the affected Property, Lot or Structure, the name of the Declarant and record Owner, and the date when the charge became due. This claim shall include only those sums which are due and payable when the claim is recorded and shall be signed and verified by a legal representative of the P&O. This claim shall be enforceable by any appropriate remedy available at law or in equity. Upon full payment of all sums secured by the charge and payment of a preparation fee, the party making payment shall be entitled to an instrument indicating release and satisfaction of the charge to be recorded at his sole expense. Upon registration of the foregoing instrument with the ZEDE Property Registry, such charges shall have first priority over any other interest in title to the relevant portion of the Property with the sole exceptions of tax charges and the mortgage of any Eligible Mortgagee which have been evidenced by the prior recording of an appropriate instrument with the ZEDE Property Registry.

(h) Mandatory Disclosures. The Declarant and any Owner who leases or sells any portion of the Property shall provide his tenant, lessee, or purchaser, respectively at the Declarant's or Owner's expense, a current copy of this Declaration. Within ten (10) calendar days after the execution of a lease or an agreement for the sale of any portion of the Property, the Owner shall submit to the Próspera CCR Committee a certificate signed by the tenant or purchaser that certifies that the tenant, lessee or purchaser has received a copy of the Declaration and agrees to be legally bound to the same.

(i) Future Common Interest Community Declarations. The Declarant and any Owner may declare and record against title to any portion of the Property which they own, through an appropriate instrument, future Common Interest Community Declarations, which may create associations, organizations or legal entities with authority to govern all or a portion of the Property as a social unit, i.e. a "community," either contractually or by way of CCRs, such as homeowner's associations, condominium associations, industrial park associations, and the equivalent ("Common Interest Community Bodies"). However, the Declarant and each Owner hereby covenant that all such future Common Interest Community Declarations are and shall be construed and enforced as subordinate to this Declaration, with any provision of any such future Common Interest Community Declaration that substantively conflicts with this Declaration hereby deemed void ab initio. Further, the Declarant and each Owner hereby covenant that all Common Interest Community Bodies

which exercise governance authorities that are functionally equivalent to those granted to the ZEDE under Próspera Charter shall be subject to and bound by the Resident Bill of Rights of section 12.01 of the Próspera Charter, as if such Common Interest Community Bodies were an instrumentality of the ZEDE acting under color of law, except to the extent that such Common Interest Community Bodies have verifiably obtained from all persons, who would otherwise be entitled to the protections of this subsection, a knowing and voluntary waiver of the protections of this subsection.

SECTION 6. Life-Safety CCRs. From time to time the Próspera CCR Committee may promulgate and enforce regulations in addition to those expressly authorized by this Declaration within the boundaries of the Property, as those boundaries may be established from time to time, in order to protect property values, as well as the health and safety of the Declarant, Owners, and other lawful lessees, tenants, occupants, licensees and invitees to the Property. All such regulation shall be carefully calibrated to achieve such goals in accordance with regulatory best practices; they must also be consistent with the guarantees of the Incorporation Agreement and this Declaration relative to Permitted Uses. If the Declarant or any Owner is aggrieved by any rule or regulation promulgated pursuant to this section, a challenge to its conformity with this Section may be brought before the default Arbitration Service Provider of the ZEDE for de novo review within thirty (30) days after completing the internal dispute resolution procedure set forth in Section 7(e), and if the rule or regulation is overturned by arbitral decision as contrary to this Section, then the Próspera CCR Committee must reconsider and modify or repeal the rule or regulation to conform to the arbitral decision.

SECTION 7. Compliance and Default.

(a) The Declarant, each Owner, and their successors, assigns, lessees, tenants, licensees, invitees and guests, shall be governed by and shall comply strictly with the CCRs of this Declaration, as they may be amended from time to time.

(b) Notwithstanding Section 6 of this Declaration, the Próspera CCR Committee shall have the power to adopt, amend and enforce reasonable rules and regulations relative to the operation, use and occupancy of the Common Facilities which shall have the status of CCRs of the Property.

(c) Any rules and regulations of the Próspera CCR Committee in the nature of CCRs of the Property shall be adopted or amended, from time to time, by means of appropriate resolutions duly approved by the Próspera CCR Committee in accordance with its internal charter with notice to the Declarant and each Owner at their (e)Resident email address or notice address, whereupon they shall become binding upon the Declarant, Owners and the occupants of structures and Lots, their successors, assigns, lessees, licensees, invitees and guests.

(d) Failure of the Declarant, each Owner, or their successors, assigns, lessees, tenants, licensees, invitees or guests, to comply with any provision of this Declaration or any rules and regulations adopted pursuant thereto shall entitle the P&O, the Declarant and any

aggrieved Owner to the remedies provided in this Declaration, and also to the following relief, none of which shall be exclusive of any other remedies:

(1) Suits: The P&O, the Declarant, or any aggrieved Owner shall be entitled to sue for damages or for injunctive relief, or both; provided that the lawsuit is timely.

(2) Costs and Attorneys' Fees: In any proceeding arising hereunder, the prevailing party shall be entitled to recover the costs of the proceeding and reasonable attorneys' fees except as otherwise stated; provided, however, that no costs or attorneys' fees may be recovered against the Próspera CCR Committee or P&O in any action unless the arbitral tribunal or court shall first expressly find that the Próspera CCR Committee or P&O respectively acted in bad faith.

(3) No Waiver of Rights: The failure of the Declarant, Próspera CCR Committee, P&O, Próspera General Service Provider, or any Owner to enforce any CCR or other provision of this Declaration, or any rules and regulations adopted pursuant thereto, shall not constitute a waiver of the right to do so thereafter.

(e) The Próspera CCR Committee, or, if the complaint is regarding a decision or action of the Próspera CCR Committee, a subcommittee consisting of three (3) independent and experienced subject matter experts, one of which shall be appointed by the Próspera CCR Committee, one of which shall be appointed by the complainant(s), and one of which shall be appointed by the previous two appointees, shall hear complaints from the Declarant, Owners and Eligible Mortgagees, as well as from third parties expressly authorized by this Declaration, regarding alleged violations of this Declaration or any rules and regulations adopted pursuant thereto, or any other conduct that is alleged to be inconsistent with applicable law, arbitrary or unreasonable, or otherwise require the payment of compensation by any party to this Declaration. The Próspera CCR Committee, or the aforesaid subcommittee appointed by the Próspera CCR Committee, shall hold a hearing on any such complaint within sixty (60) days after the receipt by the Próspera CCR Committee through the P&O at its (e)Resident email address of a formal notice of complaint from the Declarant, Owner or Eligible Mortgagee. A decision shall be issued in writing by the Próspera CCR Committee or its subcommittee, as applicable, within thirty (30) days after the conclusion of the hearing. In hearings before the Próspera CCR Committee, or the aforesaid subcommittee appointed by the Próspera CCR Committee, all parties shall be entitled to be represented by counsel. The Próspera CCR Committee shall have the right to establish various generally applicable rules and procedures governing the operation and administration of the complaint and hearing process and the enforcement of the rules and regulations. Neither the Declarant nor any Owner, nor any Eligible Mortgagee, nor their successors or assigns, shall have the right to commence any suit or arbitral proceeding arising from alleged violations of this Declaration, or any rules and regulations adopted pursuant thereto, or any other conduct that is alleged to be inconsistent with applicable law, arbitrary or unreasonable, except after following the foregoing procedures and exhausting this internal remedy. The decision reached in the internal dispute resolution procedure set

forth in this Section may be referenced as persuasive authority before the default Arbitration Service Provider.

SECTION 8. Amendments.

(a) Provided that, if Eligible Mortgagees are of record, the amendment agreement also evidences the approval of Eligible Mortgagees of at least SIXTY-SEVEN PERCENT (67%) of the number of first mortgages of record against title to any portion of the Property, this Declaration may be amended in any of the following ways:

(1) Before Transfer of Title. Prior to the transfer of title to any portion of the Property to any Owner, the Declarant and P&O may amend this Declaration in any fashion which the Declarant and P&O may deem appropriate by mutual consent by an amendment agreement signed by both and registering a conforming instrument with the ZEDE Property Registry against title to the Property.

(2) After Transfer of Title. After the transfer of title to any portion of the Property to any Owner, an amendment may be made by an amendment agreement signed by at least FIFTY-ONE PERCENT (51%) of Owners of record as well as both the Declarant, if the Declarant owns any portion of the Property, and the P&O and registering a conforming instrument with the ZEDE Property Registry against title to the Property. However, if the Declarant does not own any portion of the Property, then an amendment under such circumstances shall require an agreement signed by at least SIXTY-SEVEN PERCENT (67%) of the Owners of record and the P&O and registering a conforming instrument with the ZEDE Property Registry against title to the Property.

(b) No amendment of this Declaration shall make any change which would in any way affect any of the rights, privileges, powers and options of the P&O unless the P&O shall join in the execution of the amendment.

(c) Any election to remove this Declaration from the ZEDE Property Registry shall require the approval of the P&O and the Eligible Mortgagees of at least SIXTY-SEVEN PERCENT (67%) of the number of first mortgages of record against title to any portion of the Property.

(d) Any amendment effectuating the abandonment, partition, subdivision, encumbrance, sale or transfer of any of the Common Facilities (except for granting easements for utilities or other public purposes consistent with the intended use of the Common Facilities) shall require the prior written approval of the P&O, Próspera General Service Provider, and Eligible Mortgagees of at least SIXTY-SEVEN PERCENT (67%) of the number of first mortgages of record against title to any portion of the Property.

(e) Unless the Declarant, Owner or Eligible Mortgagee has not approved the amendment and also objects by notice to the P&O at its (e)Resident email address to such amendment within THIRTY (30) days of recordation, recording an instrument with the ZEDE Property Registry evidencing the approval of the P&O alone, with concurrent notice to the (e)Resident email address or notice address of the Declarant and each Owner and Eligible Mortgagee,

if any, is sufficient to add or amend any provision of this Declaration which establishes, provides for, governs or regulates any of the following:

(1) the expansion of the Property subject to this Declaration by incorporation, addition, affixture, or annexation of other real property, including land and Severed Rights, provided that: (i) the P&O certifies in the instrument under civil penalty for fraud that such expansion has approval by Resolution from the Technical Secretary and Council of Trustees of Próspera ZEDE; and (ii) an appropriate instrument is concurrently recorded with the ZEDE Property Registry evidencing that each owner of the real property to be included in such expansion of the Property, at the time of the expansion, has agreed to be legally bound by this Declaration, as amended, as an Owner or Declarant hereunder; or

(2) an amendment correcting technical immaterial errors in this Declaration or that is necessary in the judgment of the Próspera CCR Committee to change, correct or supplement anything appearing or failing to appear therein which is incorrect, defective or inconsistent with anything else in this Declaration or the Incorporation Agreement; or

(3) an amendment that is necessary in the judgment of the Próspera CCR Committee to conform this Declaration to the requirements of other institutional purchasers, guarantors or insurers of first mortgages of record with respect to all or any portion of the Property and the Próspera CCR Committee receives an opinion from counsel to the effect that the proposed amendment does not materially prejudice the interests of any party to the Declaration.

(f) A Declarant, Owner, or Eligible Mortgagee who receives a written request to approve an amendment agreement by electronic mail to their (e)Resident address or their notice address and who does not deliver to the requesting party a negative response within THIRTY (30) days shall be deemed conclusively to have approved the request and signed the agreement.

SECTION 9. Duration; Dissolution.

(a) Once the Declarant ceases to own or occupy any portion of the Property the Declarant shall be regarded as released from this Declaration in favor of its successor Owner(s) and occupants.

(b) The prior written approval of the P&O and by Resolution of the Technical Secretary and Council of Trustees of Próspera ZEDE shall be required for any termination of this Declaration.

(c) If the P&O is dissolved, and provided that no assignee or successor to the P&O or Próspera CCR Committee had been previously designated by the P&O, FIFTY-ONE PERCENT (51%) of Owners of record may organize one or more Common Interest Community Bodies as successor(s) to the P&O and Próspera CCR Committee under this Declaration.

(d) If and to the extent that any of the CCRs, powers, rights or interests established, created or granted hereby would otherwise be unlawful or void for violation of (1) the rule against perpetuities, (2) the rule restricting restraints on alienation, or (3) any other applicable rule analogous thereto or otherwise imposing limitations upon the time for which such CCRs, powers, rights or interests may be valid, then the provisions concerned shall continue and endure only until the latter of (i) the expiration of a period of twenty-one (21) years after the death of the last to survive of the class of persons consisting of all of the lawful descendants, living as of the effective date of this Declaration, of Lionel Andrés Messi; or (ii) eighty (80) years after the Effective Date.

SECTION 10. Notices. All notices required to be served upon the P&O, Próspera CCR Committee, Declarant, any Owner or Eligible Mortgagee pursuant to this Declaration shall be sufficient if mailed with postage prepaid or personally delivered to a legal representative of the same or e-mailed to the (e)Resident email address or notice address of such recipient. The effective date of a notice shall be the date of delivery in the case of personal delivery or email delivery and a date FIVE (5) days after deposit in the mail in the case of notice sent by mail. Days shall be counted as calendar days unless otherwise expressly stated.

SECTION 11. Other Rights. P&O expressly reserves the right, exercised in its sole and absolute discretion, to merge the Próspera CCR Committee into (or otherwise assign or delegate in writing any or all of the powers, rights and duties of the Próspera CCR Committee under this Declaration to) a Master Association responsible for governing one or more communities, provided that the Master Association shall agree in writing to assume such powers, rights and duties in relation to the Property. P&O may exercise such right at any time within TWENTY-ONE (21) years after registration of this Declaration by: (i) executing and registering an appropriate instrument (the "Master Association Notice") with the ZEDE Property Registry detailing the Master Association's relationship to the P&O and Próspera CCR Committee, the extent of its assumption of the Próspera CCR Committee powers, rights and duties under this Declaration, the method of determining ownership representation in the governing body of the Master Association, and the location and nature of communities governed under the Master Association; and (ii) serving a copy of such instrument on the Declarant, Próspera CCR Committee, and all Owners. The Master Association instrument shall not, however, materially alter the CCRs imposed by this Declaration, absent an appropriate amendment to the Declaration.

SECTION 12. General. The decisions and actions of members of the Próspera CCR Committee and its subcommittees shall be presumed made on an informed basis, in good faith and with due care, such that they shall not be held personally liable for any injury caused thereby unless the injured party rebuts the foregoing presumption with clear and convincing evidence to the contrary. If any provision of this Declaration is determined to be invalid, that determination shall not affect the validity or effect of the remaining provisions hereof, or any rules and regulations, all of which shall continue in effect as if the invalid provisions had not been included herein. Number and gender, as used in this Declaration, shall extend to and include both singular and plural and all genders as the context and construction require. Nothing herein contained shall be construed so as to preclude the P&O

or the Próspera CCR Committee from assigning the rights or delegating the duties described in the Declaration as ascribed to either of them to the Próspera General Service Provider, or to any successor entity, agent or instrumentality. The CCRs of this Declaration, including those of Sections 5 and 6 hereof, shall run with title to the Property and inure to the benefit of and be binding upon the P&O, each Owner, the Declarant, each Eligible Mortgagee and each tenant, lessee, occupant, licensee, invitee, guest or other person having any interest in, use of or access to any portion of the Property. In addition, the CCRs set forth in Sections 5(a), (b), (e) and 6 of this Declaration shall inure to the benefit of the Próspera General Service Provider. The parties do not believe that they are Regulated Industry Persons under the Próspera Industrial Regulation Statute, §§2-2-28-0-0-0-2(n) at the time of executing this Declaration; however, the parties reserve the right to declare and later amend a regulatory election pursuant to Próspera Industrial Regulation Statute, §§2-2-28-0-0-0-3, 4, at any time in their respective sole discretion by notice to the other, which notice the parties hereby agree shall be deemed to amend this Declaration as an addendum upon registration by appropriate instrument with the ZEDE Property Registry. Finally, the parties agree that this Declaration is intended to be a matter of private governance; however, in the event that this Declaration is deemed to exercise public governance authorities, then the parties, on behalf of their successors and assigns, **hereby knowingly and voluntarily agree to waive the protections, if any, of the Resident Bill of Rights of section 12.01 of the Próspera Charter with respect to any exercise of the rights and authorities of the P&O and the Próspera CCR Committee under this Declaration**.

IN WITNESS WHEREOF, Declarant and the P&O have caused this Declaration to be executed as of the Effective Date.

| | |
|---|---|
| Declarant: Inversiones SJ, S.A. de C.V. | P&O: Honduras Próspera Inc. |
| _____ | _____ |
| Name: Arturo Zacapa Zelaya<br>Title: President | Name: Erick A. Brimen<br>Title: CEO |

## EXHIBIT 1 TO DECLARATION

## LEGAL DESCRIPTION

## OF PROPERTY

Property known as "The Cove" or "La Laguna", also denominated "Remaining Lot", which is described in the registry as property with address in Department Eleven (11), Municipality One (01), Village Four (04), Block Three Hundred Nine (309), Price Nine Hundred Eleven (0911), located in Crawfish Rock, Roatán, Bay Islands; having said property with a surface area of Seventy Two Thousand Nine Hundred Fifty Five point Fifty Seven square meters (72,955. 57m2), equivalent to Eighteen point zero point zero two hundred and thirty six acres (18.0276 acres) or Ten point four thousand six hundred and thirty seven manzanas (10.4737 mz), with the following boundaries: to the NORTH, with the Caribbean Sea; to the SOUTH, with North Shore Development Company, S. A. (now with Inversiones SJ, S.A. de C.V.); to the EAST, with North Shore Development Company, S.A. (now with Inversiones SJ, S.A. de C.V.); to the WEST, with North Shore Development Company, S.A. (now with Inversiones SJ, S.A. de C.V.). The ownership title is duly registered under registration number one, four, nine, five, zero, four, seven (1495047) of the real folio system of the Real Property and Mercantile Registry of Roatán, Bay Islands, with cadastral code of the Municipality of Roatán number one, one, zero, one, zero, zero, four, three, zero, nine, zero, nine, zero, nine, one, one, one (1101043090911).

## SPANISH DESCRIPTION

Inmueble conocido como “The Cove” o “La Laguna”, también denominado “Lote Restante”, el cual es descrito registralmente como inmueble con dirección en Departamento Once (11), Municipio Uno (01), Aldea Cuatro (04), Bloque Trescientos Nueve (309), Precio Novecientos Once (0911), ubicado en Crawfish Rock, Roatán, Islas de la Bahía; contando dicho inmueble con un área superficial de Setenta y Dos Mil Novecientos Cincuenta y Cinco punto Cincuenta y Siete metros cuadrados (72,955.57m2), equivalente a Dieciocho punto cero doscientos tenta y seis acres (18.0276 acres) o Diez punto cuatro mil seiscientos treinta y siete manzanas (10.4737 mz), con las siguientes colindancias registrales: AL NORTE, con el Mar Caribe; al SUR, con North Shore Development Company, S.A. (ahora con Inversiones SJ, S.A. de C.V.); al ESTE, con North Shore Development Company, S.A. (ahora con Inversiones SJ, S.A. de C.V.); al OESTE, con North Shore Development Company, S.A. (ahora con Inversiones SJ, S.A. de C.V.).- El título de propiedad se encuentra debidamente inscrito bajo matrícula número uno, cuatro, nueve, cinco, cero, cuatro, siete (1495047) del sistema de folio real del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Roatán, Islas de la Bahía, con clave catastral de la Municipalidad de Roatán número uno, uno, cero, uno, cero, cuatro, tres, cero, nueve, cero, nueve, uno, uno (1101043090911).

20 de Julio de 2023

# Acuerdo de Incorporación de Próspera ZEDE

Estimado Arturo Zacapa Zelaya:

Honduras Próspera Inc., antes conocida como Honduras Próspera LLC, una sociedad anónima de Delaware (U.S.A.) con operaciones comerciales en Próspera ZEDE, República de Honduras y registrada bajo el número de (e)Residente 80000000000003, el Promotor y Organizador de Próspera ZEDE, una zona económica especial de régimen ZEDE, (***"Promotor y Organizador"***), por medio de su respectivo representante legal, presenta el siguiente Acuerdo de Incorporación para su revisión y aceptación (***"Acuerdo"***).

**CONSIDERANDO** que el presente Acuerdo establece el marco para obtener el consentimiento del Promotor y Organizador y la aprobación del Secretario Técnico y del Consejo de Administración de Próspera ZEDE (***"Secretario Técnico y Consejo"***) para incorporar a Próspera ZEDE determinados bienes inmuebles, tal y como se describen de manera más concreta a continuación, (***el "Inmueble"***), entre otros términos y condiciones;

**CONSIDERANDO** que las partes reconocen que Próspera ZEDE proporciona el entorno óptimo de derechos de propiedad, normativo y fiscal para el desarrollo y uso previsto del Inmueble;

**POR TANTO**, por contraprestación a título oneroso, y en virtud de la confianza razonable de cada una de las partes respecto a sus respectivas promesas en el presente documento, se celebra el presente Acuerdo entre **INVERSIONES SJ, S.A. DE C.V.** representada por **ARTURO ZACAPA ZELAYA**, y cualquier otra entidad afiliada no revelada que posea los derechos y autoridades pertinentes, (***colectivamente el "Propietario"***) y el Promotor y Organizador, para comprometer a las partes a cumplir con los siguientes términos y condiciones específicos y generales. El presente Acuerdo deberá ser jurídicamente vinculante a partir de la fecha en que sea ejecutado en su totalidad por ambas partes, y adherido en cuanto a las secciones 2 y 3 con toda la autoridad debida por el Secretario Técnico y el Proveedor de Servicios Generales de Próspera ZEDE (***"Fecha de Vigencia"***).

**Sección 1. <u>Incorporación.</u>** Sujeto a la aprobación por Resolución del Secretario Técnico y del Consejo, las partes por medio del presente acuerdan iniciar y consumar la incorporación del siguiente Inmueble a Próspera ZEDE, República de

Honduras de acuerdo con los términos y condiciones del presente Acuerdo: El bien inmueble conocido como "The Cove", ubicado dentro del Pristine Bay Resort and Golf Club, en la isla de Roatán, Islas de la Bahía, Honduras, con un tamaño de 18.0276 acres de terreno, el cual se describe en el Anexo 1 al Apéndice A de este Acuerdo. Además, la ejecución del presente Acuerdo por parte del representante legal del Promotor y Organizador constituye su consentimiento para la Incorporación del Inmueble de conformidad con la sección 2.01(4) de la Carta de Próspera bajo los términos y condiciones establecidos en el presente Acuerdo. El consentimiento del Promotor y Organizador se deberá retirar si el Propietario no cumple de manera estricta con los términos y condiciones establecidos en el presente Acuerdo.

**Sección 2. <u>Acuerdo de Estabilidad Legal de Derechos de Propiedad</u>**. Sujeto a la incorporación a este Acuerdo por parte del Secretario Técnico, con aprobación por Resolución del Secretario Técnico y el Consejo de Administración de Próspera ZEDE, el Propietario es y deberá ser garantizado bajo la Declaración Comunitaria de Interés Común a que se refiere la Sección 6 del presente Acuerdo, no menos que el alcance total de los derechos legales relacionados con los usos, la ocupación y el alcance de las condiciones y actividades que se permite que existan, se disfruten o se realicen en, junto a o dentro de cualquier parte del Inmueble, en relación con la propiedad del título del Inmueble en y después de la fecha de Incorporación, según estaban disponibles en relación con la propiedad del título del Inmueble en virtud de las leyes nacionales y locales de la República de Honduras vigentes fuera del ámbito espacial de Próspera ZEDE inmediatamente antes de la Incorporación. Esta garantía se deberá interpretar como un acuerdo de estabilidad legal debidamente autorizado en virtud de los artículos 12 y 45 de la Ley Orgánica. En consecuencia, al momento de y después de la Incorporación, cuando el Propietario o el Promotor y Organizador registren un instrumento apropiado que conmemore el presente Acuerdo en el Registro de la Propiedad de la ZEDE contra el título del Inmueble, este acuerdo de estabilidad legal se deberá ejecutar con el título del Inmueble como un pacto de este, y redundar en beneficio del Propietario y de los sucesores del Propietario en el título.

**Sección 3. <u>Política Tributaria de Acuerdo de Estabilidad Legal</u>.** Sujeto a la adhesión por parte del Proveedor de Servicios Generales de Próspera (como Comisionado Tributario) y del Secretario Técnico al siguiente acuerdo de estabilidad legal en materia de política tributaria, de conformidad con los artículos 12 y 45 de la Ley Orgánica y el artículo 3(4) del Estatuto Tributario de Próspera del 2019, según se ratificó por Resolución del Secretario Técnico y del Consejo que aprobó el presente Acuerdo, el Propietario deberá gozar de las siguientes garantías: Las mismas garantías contenidas en el Acuerdo de Incorporación modificado suscrito con Inversiones SJ, S.A. de C.V. para la incorporación de 54 parcelas de Pristine Bay Resort and Golf Club a Próspera ZEDE, de fecha 21 de enero de 2022, y aprobado por el Secretario Técnico y el Consejo de Administración de Próspera ZEDE mediante resolución §5-1-165-0-0-0-1.

**Sección 4. <u>Autoridad y Procedimiento de Incorporación</u>**. El Propietario deberá realizar y completar los siguientes pasos para incorporar el Inmueble a Próspera ZEDE:

(a) En caso de que dichas divulgaciones no se hayan realizado aún, el Propietario deberá revelar sus planes para el desarrollo y uso del Inmueble al Promotor y Organizador con el fin de determinar el impacto de los acuerdos de estabilidad jurídica contemplados en las Secciones 2 y 3 del presente Acuerdo, el impacto en los servicios e infraestructuras existentes derivados del desarrollo y uso del Inmueble, y el impacto fiscal estimado de la actividad económica resultante.

(b) El Propietario y cualquier entidad que eventualmente ostente el título del Inmueble debe cooperar con los procedimientos reglamentarios estándar de incorporación de Próspera ZEDE de manera oportuna a solicitud del Promotor y Organizador.

(c) El Propietario deberá contratar a un Notario hondureño que trabaje en colaboración con el Promotor y Organizador y que sea receptivo a la orientación y supervisión del asesor jurídico interno del Promotor y Organizador y de los representantes de los bufetes de abogados locales (utilizando las plantillas proporcionadas por el Promotor y Organizador) para llevar a cabo y completar los siguientes servicios en nombre del Propietario y de cualquier entidad que posea títulos de propiedad con respecto al Inmueble:

1. preparar y presentar ante el Registro Especial del Comité para la Adopción de Mejores Prácticas ("CAMP") una declaración jurada notarial de intención para transferir el título de dominio pleno del Inmueble (título limpio y completo) al registro especial de CAMP, el régimen ZEDE de Próspera ZEDE, así como, previa aprobación del CAMP, preparar los formularios necesarios para inscribir el título y la inscripción del título en el Registro de la Propiedad de Próspera ZEDE;
2. durante un periodo de treinta (30) días a partir de entonces: (i) la colocación en cada parcela del Inmueble de al menos tres (3) señalizaciones declarando la inscripción del Inmueble en el Registro Especial y la incorporación del Inmueble en Próspera ZEDE, así como (ii) la difusión de al menos tres (3) anuncios en días distintos a través de al menos dos (2) medios de comunicación nacionales (radio, televisión o periódico);
3. presentar ante el Instituto Nacional de la Propiedad de la República de Honduras una petición notarial jurada solicitando el cierre de los asientos del título y la transferencia del título del Inmueble al Registro de la Propiedad de Prospera ZEDE utilizando un formulario proporcionado por el Promotor y Organizador;
4. coordinar la creación del avalúo final del Inmueble sobre el terreno por el Instituto Nacional de la Propiedad;
5. coordinar la transmisión de la determinación de la petición del Instituto Nacional de la Propiedad y los avalúos al registrador local;
6. presentar ante el registrador local una petición notarial jurada solicitando el cierre de los asientos de titularidad local y la transferencia del título de propiedad del Inmueble al Registro de la Propiedad de Prospera ZEDE; y

7. presentar el decreto de determinación de la petición del registrador local que permite el cierre de los asientos de titularidad y la transferencia del título del Inmueble, junto con todos los documentos subyacentes, para perfeccionar la inscripción del título del Inmueble con el Registrador del Registro de la Propiedad de Próspera ZEDE.

**Sección 5. Tarifas de Impacto y de Servicios.** El Propietario se compromete a pagar las siguientes cantidades en concepto de tarifas de impacto y de servicios para la Incorporación: (a) una compensación razonable en base a la facturación mensual por parte del Promotor y Organizador por sus servicios para facilitar la Incorporación y para reembolsar los gastos incurridos, tales como honorarios por servicios notariales, peticiones, peritajes, envíos, publicaciones y otros imprevistos razonables y necesarios; (b) pagar por adelantado CINCO MIL DOLARES EXACTOS ($5,000.00) en o antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Próspera de la titularidad del Inmueble por transferencia bancaria dirigida al Fideicomiso de Próspera en nombre de Próspera ZEDE para la compra de Créditos Fiscales Comercializables de Tipo 1; y (c) para pagar previa solicitud y facturación por parte del Fideicomiso de Próspera sobre una base anual, la proporción de la tarifa de supervisión anual del CAMP que se debe por parte de Próspera ZEDE y que es igual a la proporción de la superficie del Inmueble a la cantidad total de la superficie total de los bienes inmuebles incorporados a Próspera ZEDE en el momento de la Incorporación.

**Sección 6. Consentimiento de la Declaración Comunitaria de Interés Común.** De conformidad con la sección 11.10(1)-(5) de la Carta de Próspera, inmediatamente después de inscribir el título del Inmueble en el Registro de la Propiedad de Próspera ZEDE, el Propietario, o la entidad correspondiente que posea el título, en calidad de Declarante, y el Promotor y Organizador deberán completar, ejecutar e inscribir por separado un instrumento conforme con el Registro de la Propiedad de Próspera ZEDE, la Declaración de Convenios, Condiciones, Servidumbres y Restricciones que se adjunta al presente documento como Anexo A.

**Sección 7. Disposiciones Varias.**

(a) Garantía del Propietario. El Propietario garantiza y conviene: (1) El Propietario posee y deberá seguir manteniendo el título de dominio pleno sobre el Inmueble, o de cualquier otra manera, deberá obtener el consentimiento por escrito e inscribible para la Incorporación por parte de cualquier persona que reclame un interés sobre el Inmueble; (2) el Inmueble no fue adquirido de manera directa o indirecta mediante el uso de la expropiación o cualquier ejercicio de dominio eminente por parte de algún órgano soberano; y (3) el Inmueble está ubicado dentro de uno o más de los departamentos identificados en el Artículo 39 de la Ley Orgánica y a la fecha de ejecución más adelante califica y deberá continuar calificando como de baja densidad bajo la Ley Orgánica de la ZEDE hasta que la incorporación del Inmueble a Próspera ZEDE se haya completado o se considere inviable por el Promotor y Organizador.

(b) Derechos y Deberes de Información. Las partes cooperarán entre sí para compartir toda la información material que posean o controlen y que sea relevante para la ejecución del presente Acuerdo de buena fe. Además, las partes nunca deberán hacer, provocar, autorizar o ayudar a otros a hacer, o respaldar cualquier comentario o declaración despectiva, difamatoria, irrespetuosa, degradante y/o insultante o negativa (ya sea oral, escrita o de otro tipo) sobre la otra y/o sus afiliados. Además, al ejecutar el presente Acuerdo, las partes convienen en que no se emitirá ningún comunicado de prensa ni de otro tipo de publicidad o comunicación al público en general en relación con su objeto sin la aprobación previa por escrito del Promotor y el Organizador. Toda la información, los estudios y los informes relacionados con el objeto del presente Acuerdo que el Propietario obtenga del Promotor y Organizador deberán ser estrictamente confidenciales y no deberán ser divulgados a nadie más que a las partes, a los abogados y directivos de las partes, a los inversores actuales y potenciales de las partes, a los terceros que necesiten conocer sobre esta transacción para consumarla, y a los prestamistas de cualquiera de las partes; y dicha información, estudios e informes deberán ser utilizados únicamente para llevar a cabo las negociaciones entre las partes y cumplir con las obligaciones contractuales del presente Acuerdo. Las partes deberán tomar las medidas y establecer las políticas y procedimientos que sean razonablemente necesarios para asegurar que esta obligación de confidencialidad sea estrictamente observada por sus representantes, abogados, agentes, directivos, corredores y afiliados. El presente Convenio de Confidencialidad es adicional y acumulativo a cualquier otro acuerdo de este tipo entre las partes; y todos estos acuerdos entre las partes deberán ser interpretados para asegurar la máxima confidencialidad y civismo en relación con sus objetos.

(c) El tiempo es un factor determinante para el presente Acuerdo.

(d) Terminación. El Promotor y Organizador podrá rescindir el presente Acuerdo, sin más obligaciones, previa notificación al Propietario en cualquier momento en que determine, a su juicio de buena fe, que la incorporación prevista no puede llevarse a cabo de forma viable.

(e) No Cesión. El presente Acuerdo no deberá ser cedido, vendido, pignorado o transferido de otro modo por ninguna de las partes, en su totalidad o en parte, sin el consentimiento previo por escrito de la otra parte.

(f) Controles del Significado Común y del Inglés. En caso de conflicto entre las traducciones al inglés y al español del presente Acuerdo, deberá prevalecer la versión en inglés. Además, ya que las partes son sofisticadas en las transacciones comerciales y de negocios, el presente Acuerdo se deberá interpretar de acuerdo con su significado común sin que ninguna regla de interpretación favorezca o desfavorezca a cualquiera de las partes. Además, se advierte al Propietario que busque el asesoramiento de un abogado independiente antes de ejecutar el presente Acuerdo o cualquier poder de representación.

(g) Exclusividad de Incorporación. El Propietario no deberá solicitar ni provocar, de manera directa o indirecta, la incorporación del Inmueble a ninguna zona económica especial, municipio o régimen ZEDE que no sea Próspera ZEDE hasta lo que ocurra primero, entre la fecha en que el Promotor y Organizador rescinda el presente Acuerdo o dos (2) años después de la Fecha de Vigencia.

(h) Elección de la Ley y del Foro. Independientemente del lugar en el que el presente Acuerdo pueda ser ejecutado por cualquiera de las partes del mismo, las partes acuerdan de manera expresa que el presente Acuerdo deberá ser interpretado y entendido de acuerdo con las Normas de Próspera ZEDE, República de Honduras, publicadas en https://pzgps.hn/. El arbitraje deberá ser el medio exclusivo para resolver cualquier disputa, controversia o reclamo que surja de, se relacione con, o involucre la totalidad o cualquier parte del presente Acuerdo, sujeto a los términos y condiciones de la Declaración Comunitaria de Interés Común a la que se hace referencia en la Sección 6 del presente Acuerdo, una vez inscrito en el Registro de la Propiedad de Próspera ZEDE. Cualquier arbitraje iniciado de conformidad con esta disposición deberá ser administrado por el Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto de Próspera ZEDE, República de Honduras, como un arbitraje privado acelerado. El procedimiento de arbitraje deberá iniciarse y regirse por las normas aplicables del administrador del arbitraje, las cuales se consideran incorporadas al presente documento por referencia. El arbitraje deberá ser llevado a cabo por un tribunal arbitral de un solo miembro, compuesto por el árbitro designado por el administrador del arbitraje. La sede del arbitraje deberá ser Roatán, HN, o según lo determine de otro modo el tribunal arbitral, teniendo las partes y sus testigos el derecho de comparecer de manera electrónica por Skype o su equivalente. El idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral deberá ser el inglés y el español, o lo que se acuerde de común acuerdo. El tribunal arbitral deberá emitir su decisión final en un plazo no superior a un (1) año desde el inicio del procedimiento arbitral. La parte vencedora podrá solicitar una sentencia o una reparación judicial adecuada a cualquier tribunal de una jurisdicción competente para confirmar un laudo arbitral emitido en virtud del presente Acuerdo, según sea necesario para garantizar su ejecución.

(i) Conversión del Título. Al incorporarse el Inmueble a Próspera ZEDE, las partes, por sí mismas y en nombre de sus sucesores en interés, acuerdan que la naturaleza del derecho, título e interés de Propietario sobre el Inmueble, incluyendo cualquier subdivisión del mismo, deberá considerarse a partir de entonces convertido de aquellos asociados con el título de dominio pleno bajo las leyes nacionales y locales del territorio hondureño fuera del ámbito espacial de Próspera ZEDE inmediatamente antes de la incorporación, a los incluidos en el título a un patrimonio de propiedad absoluta en virtud del Código de Derecho Común de Roatán, §§2-3-4-0-1-0-1001, et seq, según sea enmendado de vez en cuando ("RCLC"), según lo autorizado por la Carta de Próspera, §§1-1-36-0-0-1. 01, et seq, y la Ley Orgánica de la ZEDE, que incluye los Artículos 294, 303 y 329 de la Constitución de la República de Honduras, según lo adoptado mediante el Decreto Legislativo No. 236-2012 (24 de enero de 2013), así como el Decreto Legislativo No. 120-2013, (6 de septiembre de 2013), y el Decreto Legislativo No. 368-2013 (24 de enero de 2014), del Congreso Nacional de Honduras; quedando Próspera ZEDE legalmente obligada a reconocer a perpetuidad, o en su defecto por el mayor período de tiempo permitido por la ley, tal derecho, título e interés de Propietario y sus sucesores en interés del Inmueble, incluyendo cualquier subdivisión del mismo, como se desprende de dicha titularidad de derecho común de un patrimonio de propiedad absoluta, sujeto a los términos y condiciones de la

Declaración Comunitaria de Interés Común contemplada en la Sección 4, a partir de dicha incorporación.

(j) Acuerdo Completo. El presente escrito, incluidos sus Anexos, representa la única, definitiva, completa, exclusiva e integrada expresión y declaración de los términos del presente Acuerdo entre las partes, y sustituye a todas las negociaciones, representaciones o contratos anteriores orales y/o escritos. El presente Acuerdo sólo podrá ser modificado mediante un contrato por escrito posterior ejecutado por ambas partes.

(k) Sin Renuncia de Derechos. Cualquier renuncia, en cualquier momento, por cualquiera de las partes a sus derechos en relación con una infracción o incumplimiento del presente Acuerdo no deberá considerarse como una renuncia a cualquier otra infracción o incumplimiento.

(l) Divisibilidad. Si cualquier parte del presente Acuerdo se considera nula, inválida, ilegal o inaplicable, dicha parte deberá ser eliminada y las partes restantes continuarán en pleno vigor y efecto y serán plenamente vinculantes, a menos que cualquiera de las partes se vea sustancialmente privada del beneficio de la negociación. Si un tribunal o un árbitro considera que alguna disposición del presente Acuerdo es inválida o inaplicable, pero que, al limitar el alcance o la aplicación de dicha disposición, en lugar de eliminarla, pasaría a ser válida y aplicable, entonces dicha disposición se deberá considerar redactada, interpretada y aplicada según dicha limitación.

(m) Reparación Equitativa. El recurso por ley ante cualquier incumplimiento por parte del Propietario, o justamente atribuible a éste, de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo será inadecuado. En caso de dicho incumplimiento, el Promotor y Organizador podrá, además de los demás recursos de que disponga, obtener un cumplimiento específico y/o una medida cautelar que prohíba al Propietario y a todos aquellos que actúen de forma concertada con el Propietario (junto con todas aquellas personas o entidades asociadas con el Propietario) el incumplimiento de dichas disposiciones, y para hacer cumplir o impedir cualquier violación de las disposiciones del presente Acuerdo. El Promotor y Organizador no deberá estar obligado a presentar una fianza para protegerse de un requerimiento judicial imprudente (ya sea temporal, preliminar o permanente) en cualquier fase del arbitraje o del litigio.

(n) Cumplimiento Reglamentario. En la medida en que estén o vayan a estar sujetas a la jurisdicción reglamentaria de Próspera ZEDE, las partes no consideran que sean Personas de la Industria Reguladas según la sección 2(n) del Estatuto de Regulación Industrial de Próspera. No obstante, las partes se reservan el derecho a declarar y modificar posteriormente una elección reglamentaria de conformidad con las secciones 3 y 4 del Estatuto de Regulación Industrial de Próspera, en cualquier momento y a su entera discreción, mediante una notificación a la otra, notificación que las partes acuerdan por este medio que deberá considerarse como una modificación del presente Acuerdo en forma de adendum tras la inscripción de un instrumento apropiado.

(o) Cláusula de Salvedad de la Regla en Contra de las Perpetuidades. Si, y en la medida en que cualquiera de los convenios, condiciones, restricciones, intereses, facultades o derechos establecidos, creados u otorgados por el presente documento

fueran de otro modo ilegales o nulos por violación de (1) la norma contra las perpetuidades, (2) la norma que restringe las restricciones a la enajenación, o (3) cualquier otra norma aplicable análoga a la misma o que de otra manera imponga limitaciones al tiempo durante el cual dichos convenios, condiciones, restricciones, intereses, facultades o derechos pueden ser válidos, entonces las disposiciones en cuestión deberán continuar y perdurar sólo hasta lo último de (i) la expiración de un período de veintiún (21) años después de la muerte del último en sobrevivir de la clase de personas que consiste en todos los descendientes legítimos, que viven a la Fecha de Vigencia de esta Declaración, de Lionel Andrés Messi; u (ii) ochenta (80) años después de la Fecha de Vigencia.

(p) Notificación. Todas las notificaciones, solicitudes, consentimientos, renuncias y otras comunicaciones requeridas o permitidas en virtud del presente documento deberán realizarse por escrito y se considerarán debidamente entregadas si se envían por correo electrónico a la dirección de correo electrónico de (e)Residente del destinatario o a cualquier otra dirección que se haya designado para la recepción de notificaciones. Todas las notificaciones, consentimientos, renuncias u otras comunicaciones requeridas o permitidas en virtud del presente documento deberán dirigirse como se indica después de su firma a continuación o a cualquier otro destinatario(s)/dirección(es) que cualquiera de las partes pueda designar por escrito.

EN FE DE LO CUAL LAS PARTES ACUERDAN LO ANTERIOR:

Promotor & Organizador: Honduras Próspera Inc.

Firma: Erick A. Brimen
Erick A. Brimen (Sep 11, 2023 09:48 MDT)

Sep 11, 2023

Erick A. Brimen — Fecha
Cargo: CEO

Propietario: Inversiones SJ, S.A. de C.V.

Firma: Arturo Zacapa (Sep 14, 2023 11:10 MDT) Sep 14, 2023

Arturo Zacapa Zelaya Fecha
Cargo: Presidente

Adhesión según las secciones 2 y 3 del presente Acuerdo, según lo autorizado por la Resolución del Secretario Técnico y del Consejo de Administración de Próspera ZEDE

Próspera ZEDE

Firma: Jorge C. Colindres (Aug 31, 2023 15:15 MDT) Aug 31, 2023

Jorge C. Colindres Fecha
Cargo: Secretario Técnico

Proveedor de Servicios Generales de Próspera: North Bay GSP, Inc.

Firma: Lawrence Goff III (Sep 5, 2023 09:30 CDT) Sep 5, 2023

Lawrence Goff III Fecha
Cargo: Gerente de ZEDE

# ANEXO A - DECLARACIÓN DE CONVENIOS, CONDICIONES, SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

**DECLARACIÓN DE CCRS**

LA PRESENTE DECLARACIÓN DE CONVENIOS, CONDICIONES, RESTRICCIONES Y SERVIDUMBRES (esta "Declaración"), se hace vigente a partir de este 20th día de Julio de 2023, ("Fecha de Vigencia") por INVERSIONES SJ, S.A. de C.V., inscrita para hacer negocios en Próspera ZEDE bajo el No. de (e)Residente 84146469786550, por su representante legal, Arturo Zacapa Zelaya, sus sucesores y cesionarios ("Declarante") de acuerdo con el Promotor y Organizador de Próspera ZEDE, Honduras Próspera Inc. (antes conocida como Honduras Próspera LLC), una Sociedad Anónima de Delaware (EE.UU.) registrada para hacer negocios en Próspera ZEDE con el No. de (e)Residente 80000000000003, por su representante legal, Erick A. Brimen, ("P&O") bajo la autoridad de la sección 11.10(1)-(5) de la Carta de Próspera. La presente Declaración deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad de Próspera ZEDE establecido de conformidad con la sección 11.06(1)(a) de la Carta de Próspera y el artículo 10 de la Ley de Títulos de Propiedad de 2019, §§2-1-22-1-0-0-1, et seq., que mantiene el Proveedor de Servicios Generales de Próspera, North Bay GSP, Inc, una sociedad anónima con ánimo de lucro registrada para hacer negocios en Próspera ZEDE bajo el No. de (e)Residente 80000000000001, en calidad de Registrador, en virtud de un determinado Acuerdo de Proveedor de Servicios Generales, según sus modificaciones, autorizado por las Resoluciones de Próspera ZEDE §§5-1-57-0-0-1 y 5-1-100-0-0-1.

CONSIDERANDO que, con el consentimiento del P&O, en virtud de un cierto Acuerdo de Incorporación de Próspera ZEDE de fecha 20 de Julio de 2023, que fue aprobado por la Resolución de Próspera ZEDE §5-1-213-0-0-0-1, e inscrito en el Registro de la Propiedad de la ZEDE en _____ ("Acuerdo de Incorporación"), el Declarante ha adquirido e incorporado hasta este momento a Próspera ZEDE el interés absoluto en propiedad de ciertos bienes inmuebles, que contiene, en conjunto, 18.0276 acres de tierra, más o menos, con mejoras erigidas en ella, incluyendo todos los Lotes o estructuras en ella, como se describe más detalladamente en el Anexo 1 adjunto al presente documento, junto con las servidumbres, derechos y accesorios pertenecientes a la misma (el "Inmueble");

CONSIDERANDO que, el Declarante tiene la intención de desarrollar el Inmueble para cualquier o todos los usos residenciales, comerciales, manufactureros, recreativos, institucionales o de espacio abierto, como se contempla en el Acuerdo de Incorporación;

CONSIDERANDO que, de conformidad con el Acuerdo de Incorporación, el Declarante desea someterse y someter el título del Inmueble (ya sea de su propiedad o de otros) a los CCR impuestos por el presente, a fin de otorgar derechos, servidumbres y privilegios, así como imponer y autorizar restricciones y regulaciones correlativas relacionadas con el uso del Inmueble, con sujeción a las condiciones establecidas en el presente;

CONSIDERANDO que, el Declarante consiente por el presente que el P&O establezca y mantenga a través de su Junta Directiva, de acuerdo con sus Estatutos internos, un subcomité de la Junta regido por una carta y una membresía interna, conocido como el "Comité de CCR de Próspera", para servir a placer de la Junta como la asociación inicial que

tendrá y ejercerá las facultades, derechos y obligaciones asociados con la presente Declaración, incluyendo la ejecución de todos los CCR creados por el presente documento, y, con el consentimiento del Declarante y otras partes apropiadas, la modificación de la presente Declaración de vez en cuando;

CONSIDERANDO, que para hacer que dichos CCR se ejecuten con, así como beneficien, carguen y obliguen, el título del Inmueble, y todos los usos, y sucesores sobre el título del mismo, el Declarante otorga por medio del presente al P&O a través de su Comité de CCR de Próspera la facultad, el derecho y la responsabilidad de hacer cumplir todos los CCR impuestos por el presente, aceptando el P&O dicho otorgamiento en su calidad antes mencionada al ejecutar esta Declaración; y el Declarante deberá también, por disposición de título o arrendamiento, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de la ZEDE a través del instrumento apropiado, asegurar posteriormente que todas las transferencias de título y arrendamientos de cualquier interés sobre la totalidad o parte del título del Inmueble se realicen bajo la condición de que la misma está y deberá estar sujeta a, beneficiada, cargada y vinculada por, todos los convenios, condiciones, restricciones, servidumbres, cargos y gravámenes impuestos por el presente, y las facultades, derechos y obligaciones correlativas otorgadas al Comité de CCR de Próspera;

AHORA, POR LO TANTO, en consideración a lo anterior, el recibo y la suficiencia de lo cual es reconocido mutuamente por este medio, el Declarante por este medio otorga y declara los siguientes CCR en cuanto al Inmueble, los cuales son aceptados por el P&O, según lo siguiente:

SECCIÓN 1. Presentación de la Declaración. El Declarante por este medio presenta y somete el título del Inmueble a los CCR de la presente Declaración, los cuales están destinados a ser vinculantes para el Declarante, sus sucesores y cesionarios, incluyendo a todos y cada uno de los futuros Propietarios, así como a tocar, concernir, ejecutar, vincular y cargar el título del Inmueble, a perpetuidad, y por el resto del plazo no vencido de cualquier propiedad de arrendamiento que cargue el título del Inmueble.

SECCIÓN 2. Definiciones. Los Términos utilizados en esta Declaración tienen el significado que se indica a continuación:

(a) “CCR” significa cualquier convenio, plazo, condición, servidumbre, carga, gravamen y restricción que toque, concierna, ejecute, vincule y cargue el título del inmueble indicado en cuanto a los propietarios de derecho o de equidad del inmueble y sus sucesores, cesionarios, arrendatarios, licenciatarios, ocupantes, invitados y huéspedes.

(b) "Instalaciones Comunes" deberá incluir las infraestructuras, instalaciones y servicios proporcionados o puestos a disposición de todos los que se encuentren legalmente dentro de Próspera ZEDE por el P&O o el Proveedor de Servicios Generales de Próspera, tales como caminos públicos, aceras, vallas fronterizas, instalaciones de gestión de agua y aguas residuales, y otras áreas comunes.

(c) “Hipotecario Elegible” significa el titular, asegurador o garante de una primera hipoteca sobre cualquier parte del Inmueble que deberá haber facilitado al P&O a la

dirección de correo electrónico del (e)Residente registrada en el Registro de Personas o de Entidades de Próspera ZEDE ("dirección de correo electrónico del (e)Residente"), o a petición del Comité de CCR de Próspera, una declaración del nombre de dicho titular, asegurador o garante, la dirección de correo electrónico del (e)Residente u otra dirección designada para recibir notificaciones en virtud de esta Declaración ("dirección de notificación"), la parte del Inmueble contra la que mantiene, asegura o garantiza una primera hipoteca, y el importe del capital de dicha primera hipoteca.

(d) "(e)Residente" incluye al Residente y al e-Residente como se define por las Normas ZEDE aplicables.

(e) "Lote" significa la parcela separada y subdividida del Inmueble destinada para ser desarrollada que está o puede estar incluida en el Inmueble descrito en el Anexo 1.

(f) "Ley Orgánica" significa los Artículos 294, 303 y 329 de la Constitución de la República de Honduras, según fueron adoptados mediante el Decreto Legislativo No. 236-2012 (24 de enero de 2013), así como el Decreto Legislativo No. 120-2013, (6 de septiembre de 2013), y el Decreto Legislativo No. 368-2013 (24 de enero de 2014) promulgados por el Congreso Nacional de Honduras.

(g) "Propietario" significa el propietario registrado, sus sucesores o cesionarios, ya sea una o más personas o entidades, con título de propiedad de la totalidad o parte del Inmueble en dominio absoluto, que deberá haber proporcionado al P&O en la dirección de correo electrónico del (e)Residente del P&O, o a petición del Comité de CCR de Próspera, una declaración con el nombre de dicho Propietario y la dirección de correo electrónico del (e)Residente o la dirección de notificación, pero excluyendo a aquellas personas que tengan un interés sobre el título simplemente como garantía del cumplimiento de una obligación, y excluyendo al Declarante.

(h) "Inmueble" significa los bienes inmuebles ubicados en la ZEDE descritos en el **Anexo 1** adjunto al presente documento, y deberá interpretarse que incluye los Lotes, instalaciones y estructuras ubicadas en los mismos, así como los Derechos Separados que puedan ser considerados como anexos o fijados al título del Inmueble conforme a una modificación a esta Declaración o a una Declaración Comunitaria de Interés Común subsecuente que implemente el Estatuto de Regulación Descentralizada de Tierras de Próspera, §§2-2-103-0-0-1, et seq., según sea modificado de vez en cuando.

(i) "Comité de CCR de Próspera" deberá significar el subcomité de la Junta Directiva del P&O al que se le otorgan respectivamente las facultades, derechos y obligaciones establecidas en esta Declaración.

(j) "Carta de Próspera" significa la Carta y Estatutos Modificados y Replanteados de Próspera ZEDE, §§1-1-36-0-0-1.01, et seq., según se modifique de vez en cuando, tal y como se publica en https://pzgps.hn.

(k) "Uso de la Industria del Vicio" significa cualquier uso de cualquier porción del Inmueble que involucre el consumo, la posesión o la distribución de sustancias controladas,

las cuales están prohibidas por la ley penal de la República de Honduras (a menos que exista un proceso regulatorio civil por el cual se pueda obtener una exención a la prohibición), desnudez genital pública, prostitución, pedofilia, bestialidad, apuestas comerciales, tráfico humano, exhibición pública de pornografía o fornicación pública.

(l) "Reglas de la ZEDE" deberá significar la totalidad de las Reglas de la ZEDE, República de Honduras, incluyendo pero no limitándose a la Carta de Próspera, tal y como se publica en https://pzgps.hn, según sea modificada de vez en cuando en lo sucesivo.

(m) "ZEDE" deberá referirse a Próspera ZEDE tal y como se define en la Carta de Próspera.

(n) Para todos los demás términos no definidos específicamente en el presente documento, esta Declaración adopta e incorpora por referencia la definición más apropiada para el mismo término o término similar contenida en las Reglas de la ZEDE, si las hubiere.

SECCIÓN 3. Aplicabilidad; Interpretación.

(a) La presente Declaración deberá ser aplicable a y regir el uso y ocupación del Inmueble. El Declarante, así como todos los Propietarios y ocupantes presentes y futuros de cualquier porción del Inmueble y cada uno de sus inquilinos, arrendatarios, huéspedes, licenciatarios, invitados, sirvientes, agentes, empleados, todos los (e)Residentes, y cualquier persona o personas a las que se les deba permitir usar las Instalaciones Comunes, deberán estar sujetos a esta Declaración y a cualquier regla y reglamento en virtud de la misma que el Comité de CCR de Próspera promulgue de vez en cuando para regir la conducta de los Propietarios y la ocupación del Inmueble. La propiedad, renta u ocupación de cualquiera de las estructuras o Lotes en el Inmueble deberá considerarse de manera concluyente que el Declarante, Propietario, inquilino, huésped, arrendatario, licenciatario, invitado u ocupante ha aceptado, ratificado y cumplirá con esta Declaración y cualquier regla y reglamento del Comité de CCR de Próspera. Además, el Declarante y cada Propietario deberán ser responsables por y de manera indirecta se les atribuyen los actos y omisiones de sus inquilinos, arrendatarios, huéspedes, licenciatarios, invitados, sirvientes, agentes y empleados, para efectos de determinar el cumplimiento de esta Declaración.

(b) En caso de un conflicto de interpretación entre las disposiciones establecidas en esta Declaración y cualquier norma y reglamento del Comité de CCR de Próspera, esta Declaración deberá prevalecer y controlar. En caso de conflicto entre esta Declaración y cualquier término expreso del Acuerdo de Incorporación, el término expreso del Acuerdo de Incorporación deberá prevalecer y controlar.

SECCIÓN 4. Gobernanza. El Comité de CCR de Próspera es el órgano de gobierno para el Declarante, cada Propietario, y sus arrendatarios, inquilinos, licenciatarios, huéspedes e invitados con respecto a esta Declaración. De acuerdo con la autoridad del P&O para imponer los CCR de acuerdo con la sección 11.10(1)-(5) de la Carta de Próspera, el Comité de CCR de Próspera tiene y deberá tener el derecho de: (a) imponer normas y reglamentos generales, que se deberán interpretar como si tuvieran el efecto legal de los correspondientes CCR que rigen: (1) el uso, ocupación y cuidado de partes del Inmueble, incluyendo las

Instalaciones Comunes, como se establece en la Sección 5 de esta Declaración; (2) proteger los valores del inmueble así como la salud y seguridad del Declarante, del P&O, de los Propietarios, ocupantes, arrendatarios, inquilinos, licenciatarios, huéspedes e invitados en el Inmueble, como se establece en la Sección 6 de esta Declaración; (b) establecer y nombrar a los miembros de los subcomités a los cuales podrá delegar una parte de la autoridad gobernante anterior con respecto a una porción designada del Inmueble; y (c) instruir al P&O para que ejerza las facultades de ejecución que pueda tener en virtud de este documento o por la operación de las Reglas de la ZEDE para abordar las violaciones de esta Declaración o cualquier regla o reglamento promulgado de conformidad con la misma por el Comité de CCR de Próspera.

SECCIÓN 5. CCR de Referencia de la Carta.

(a) Elección de la Ley. El Declarante y cada Propietario se comprometen por este medio a regirse por las Reglas de la ZEDE, que el Inmueble deberá estar sujeto y regirse por las Reglas de la ZEDE, y además condicionan todo acceso y uso del Inmueble por parte del Declarante, así como de cualquier Propietario, ocupante, inquilino, licenciatario, huésped e invitado del mismo, al cumplimiento de las Reglas de la ZEDE.

(b) Resolución de Disputas. De conformidad con los artículos 20, 28 y 35 del Decreto 120-2013 del Congreso Nacional de Honduras, las secciones 9.02 y 11.03 de la Carta de Próspera, el Estatuto de Arbitraje de Próspera de 2019, §§2-1-37-1-0-0-1, et seq, la sección 5(c) del Estatuto Laboral de Próspera, §§2-2-69-0-0-1, et seq., y la sección 3 del Estatuto de Precaución de Riesgos de Próspera, §§2-2-90-0-0-1, et seq., así como todas las demás Reglas de la ZEDE aplicables, el Declarante y cada Propietario se comprometen por medio del presente, en relación con el Inmueble, a someterse a la jurisdicción y autoridad del Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto, a someter el Inmueble a la jurisdicción y autoridad del Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto, y condicionar todo el acceso y uso del Inmueble por parte del Declarante, así como por parte de cualquier Propietario, ocupante, inquilino, licenciatario, huésped e invitado, a su sometimiento a la jurisdicción y autoridad del Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto de Próspera ZEDE para la resolución de todas las controversias, reclamaciones y disputas entre ellos.

(c) Derecho de Parens Patriae. Para prevenir, prohibir o mitigar cualquier invasión real o amenaza de invasión, molestia, o daño a cualquier (e)Residente, habitante legal, o visitante legal de cualquier porción de Próspera ZEDE, el Inmueble, cualquier jurisdicción adyacente, o su propiedad, el Declarante y cada Propietario por este medio otorgan al P&O el derecho conjunto y concurrente, pero no la obligación, para hacer cumplir todos y cada uno de sus derechos y autoridades bajo esta Declaración, las Reglas de la ZEDE, o que surjan en conexión con cualquier CCR vigente con el titulo de cualquier porción del Inmueble, por medio de la auto-ayuda o presentando dichas acciones y buscando dicha reparación ejecutiva, administrativa, judicial o arbitral, según el P&O elija perseguir a su razonable discreción ("Derecho de Parens Patriae"). Si el P&O elige ejercer su Derecho de Parens Patriae, entonces el Declarante y cada Propietario correspondiente deberá ceder y subordinar su derecho concurrente para hacer cumplir los derechos y autoridades

subyacentes hasta el momento en que el P&O determine a su discreción razonable que el Declarante y el Propietario están listos, capaces y dispuestos a emprender dicha ejecución con la misma efectividad que el P&O. Sin embargo, si el Declarante o cualquier Propietario se siente agraviado por el ejercicio del Derecho de Parens Patriae por parte del P&O, dentro de los treinta (30) días después de completar el procedimiento interno de resolución de disputas establecido en la Sección 7(e), esa persona puede presentar una acción declarativa contra el P&O ante el Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto de la ZEDE, en cuyo procedimiento el ejercicio por parte del P&O de su Derecho de Parens Patriae deberá ser revisado de novo, y si el ejercicio por parte del P&O de su Derecho de Parens Patriae se considera irrazonable o contrario a las Reglas de la ZEDE, entonces el P&O deberá reconsiderar y ajustar sus acciones para ajustarse a la decisión arbitral. Además, el Derecho de Parens Patriae del P&O puede ser ejercido solamente si primero se cumplen las siguientes condiciones (a menos que la amenaza a la vida humana o el daño irreparable a la propiedad sea inminente según lo determine el P&O a su razonable discreción, en cuyo caso el P&O puede ejercer tales derechos y autoridades inmediatamente sujeto a la revisión arbitral):

(1) el P&O deberá notificar su intención de ejercer su Derecho de Parens Patriae a la dirección de correo electrónico de (e)Residente o dirección de notificación del Declarante y la de cada Propietario que tenga capacidad concurrente para hacer valer los derechos y autoridades subyacentes;

(2) la notificación anterior deberá indicar con detalles razonables la(s) acción(es) que el P&O pretende llevar a cabo en el curso del ejercicio de su Derecho de Parens Patriae;

(3) la notificación anterior deberá dar al Declarante o, si el Declarante carece de capacidad, al Propietario o Propietarios correspondientes no menos de noventa (90) días para proseguir sustancialmente con la(s) misma(s) acción(es) que el P&O propone proseguir, a menos que todos los Propietarios correspondientes renuncien a dicho plazo; y

(4) el Declarante o, si el Declarante carece de capacidad, el(los) Propietario(s) correspondiente(s) no busca(n) sustancialmente la(s) misma(s) acción(es) contemplada(s) por el P&O de una manera oportuna y razonablemente efectiva según lo determine el P&O a su juicio de buena fe.

(d) Usos Permitidos. El Declarante y todos los Propietarios reconocen que los usos, ocupación y alcance de las condiciones y actividades que se permiten que existan, se disfruten o se lleven a cabo sobre, a lo largo o dentro de cualquier porción del Inmueble ("Usos del Inmueble") deberán ser aquellos permitidos o que hubieran sido permitidos por derecho legal en relación con la propiedad del título del Inmueble bajo las leyes nacionales y locales de la República de Honduras vigentes fuera del ámbito espacial de Próspera ZEDE inmediatamente antes de la Incorporación, o de otra manera como son expresamente permitidos por esta Declaración, según sea enmendada de vez en cuando ("Usos Permitidos"). Ni el Declarante ni ningún Propietario deberá permitir los Usos del Inmueble excepto cuando sean consistentes con los Usos Permitidos. Por lo tanto, el Declarante y cada Propietario convienen en que los Usos del Inmueble deberán estar restringidos a los Usos

Permitidos y deberán condicionar el acceso, así como la ocupación, el disfrute y el uso del Inmueble al cumplimiento de dicha restricción por parte del Declarante y todos los Propietarios, ocupantes, arrendatarios, licenciatarios, huéspedes e invitados del mismo. Sin embargo, si en el futuro el Declarante o cualquier Propietario desean redefinir, ampliar o de otra manera cambiar los Usos Permitidos de los que se habían establecido originalmente en esta Declaración en relación con la totalidad o cualquier parte del Inmueble, el Declarante o Propietario respectivo podrá:

(1) hacer una solicitud al Comité de CCR de Próspera para que apruebe dicho cambio como consistente con los derechos legales garantizados por las leyes nacionales y locales de la República de Honduras vigentes fuera del ámbito espacial de Próspera ZEDE inmediatamente antes de la Incorporación, considerándose que el Comité de CCR de Próspera está investido por este medio con la autoridad para tomar cualquier decisión regulatoria o interpretativa relacionada como si fuera la agencia responsable de administrar dichas leyes; en cuyo caso, si se concede dicha aprobación, el P&O deberá estar obligado a aprobar y ejecutar la correspondiente modificación de esta Declaración; de lo contrario, si la solicitud es desaprobada, el cambio deberá ser rechazado, siempre y cuando que si el Declarante o cualquier Propietario se ve agraviado por la posterior desaprobación o aprobación de dicho cambio por parte del Comité de CCR de Próspera, se podrá presentar una acción declarativa impugnando la decisión ante el Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto de la ZEDE para una revisión de novo dentro de los treinta (30) días siguientes a la finalización del procedimiento de resolución de disputas interno establecido en la Sección 7(e); y si la decisión del Comité de CCR de Próspera es anulada por ser contraria a la ley aplicable o por ser de otro modo arbitraria e irrazonable, entonces el Comité de CCR de Próspera deberá reconsiderar y ajustar su determinación anterior para ajustarse a la decisión arbitral.

(2) mediante la celebración de un acuerdo en relación con el título sobre la totalidad o cualquier parte designada del Inmueble entre el P&O y cada Propietario de dicho Inmueble para permitir la aplicación del Estatuto de Regulación Descentralizada de Tierras de Próspera, §§2-2-103-0-0-1, et seq, según sea modificado de vez en cuando, a través de ya sea (i) una modificación a esta Declaración conforme a la Sección 8 de esta Declaración para lograr el cambio deseado; o (ii) el retiro del título de la porción designada del Inmueble de esta Declaración conforme a esta subsección tras el cumplimiento de las condiciones de (A) enviar una notificación de dicho retiro pretendido a todos los demás Propietarios, Hipotecarios Elegibles y todos los demás beneficiarios de cualquier servidumbre en bruto que grave el título de la porción designada del Inmueble conforme a la autoridad de la Sección 5(e), a su dirección de correo electrónico de (e)Residente o dirección de notificación; (B) el pago de una compensación razonable (I) a cada Hipotecario Elegible objetor que reclame un interés sobre el título de la porción designada del Inmueble por una cantidad que no sea menor a la cantidad liquidada del monto de capital, intereses y otros cargos relacionados garantizados por dicho Inmueble y (II) a cada propietario de cualquier mejora construida sobre la porción afectada del Inmueble en virtud de la Sección 5(e) de esta Declaración, ambos según lo determine el Comité de CCR de Próspera en virtud de un reclamo presentado por dichos objetores conforme al procedimiento de resolución de

disputas interno establecido en la Sección 7(e); y (C) hacer que el título de la porción designada del Inmueble esté sujeto a una nueva Declaración Comunitaria de Interés Común, que cumpla con la sección 11.10(1)-(5) de la Carta de Próspera, entre cada Propietario de dicho Inmueble y el P&O;

(3) de otra manera hacer la modificación a esta Declaración conforme a la Sección 8 de la misma que logre el cambio deseado, si es posible.

(e) Servidumbres. La totalidad del Inmueble deberá estar sujeto a una servidumbre en bruto sobre la naturaleza de una servidumbre para la instalación y mantenimiento presente y futuro del servicio eléctrico, servicio de drones, uso del espectro electromagnético, servicio de televisión principal y/o por cable, servicio telefónico, servicio de internet, servicio de agua, instalaciones de aguas pluviales y otros servicios públicos y las instalaciones y accesorios necesarios para los mismos, cuya servidumbre deberá correr a favor del Declarante, el P&O, el Proveedor de Servicios Generales de Próspera, y (tras la ejecución de servidumbres específicas para ello) la entidad o entidades propietarias u operadoras de estas instalaciones y proveedoras de los servicios antes mencionados. El Declarante y el P&O, actuando de mutuo acuerdo, también deberán tener el derecho de otorgar a terceros, servidumbres de servicios públicos adicionales que se consideren razonables en relación con el suministro de los servicios públicos. Además, el P&O y el Proveedor de Servicios Generales de Próspera, sus funcionarios, agentes y empleados, deberán tener el derecho irrevocable y la servidumbre en la naturaleza de una servidumbre para tener acceso al Inmueble como sea necesario para la inspección, mantenimiento, reparación o reemplazo de cualquiera de las Instalaciones Comunes en el mismo o accesibles desde el mismo, o la realización de cualquier adición o mejoras al mismo o para hacer otras reparaciones a cualquiera de las Instalaciones Comunes (si estas reparaciones son razonablemente necesarias para la seguridad pública o para prevenir daños a las Instalaciones Comunes), o, como puede ser autorizado por esta Declaración o las Reglas de la ZEDE, de otra manera para disminuir cualquier violación de esta Declaración o cualquier regla o regulación del Comité de CCR de Próspera o cualquier violación de las Reglas de la ZEDE.

(f) Usos Prohibidos. No obstante cualquier disposición contraria en otra parte de esta Declaración, ninguna porción del Inmueble deberá ser utilizada, ocupada o mantenida (1) para el propósito de cualquier Uso de la Industria del Vicio; o (2) como un vertedero de desperdicios, basura, madera nueva o usada, chatarra de metal, basura u otros desechos a menos que dicho uso sea expresamente aprobado en el Acuerdo de Incorporación, excepto que (i) los materiales orgánicos de desecho de la cocina podrán ser compostados en un compostador debidamente construido y protegido, el cual deberá estar libre de olores nocivos, y (ii) otros materiales de este tipo podrán ser mantenidos en el Inmueble, o en áreas del Inmueble designadas para este propósito por el Declarante o el Comité de CCR de Próspera; siempre y cuando estos materiales se mantengan en contenedores sanitarios y en una condición limpia e higiénica. Estos contenedores deberán ser colocados para su recolección sólo en las áreas designadas y sólo en el día en que estos materiales de desecho deban ser recolectados. Los contenedores vacíos deberán ser retirados inmediatamente después de la recolección.

(g) Cargos. Todas las cantidades imputables al Declarante o a cualquier Propietario, incluyendo todas las sanciones civiles, tarifas, cargos, recargos, intereses y costos de recolección de los mismos (incluyendo los honorarios de los abogados), y sanciones impuestas por el incumplimiento de esta Declaración y cualquier regla y reglamento del Comité de CCR de Próspera deberán constituir un cargo de la naturaleza de un gravamen a favor del P&O contra la porción del Inmueble que respectivamente posea el Declarante o Propietario que haya incumplido de manera conjunta y solidaria junto con cada uno de los otros obligados por ley, si los hay. Dichos cargos deberán ser efectivos a partir del momento en que el cargo se haga exigible, y deberá evidenciarse mediante la inscripción de un instrumento apropiado en el Registro de la Propiedad de la ZEDE evidenciando un cargo o reclamación de gravamen, indicando la descripción del Inmueble, Lote o Estructura afectada, el nombre del Declarante y del Propietario registrado, y la fecha en que el cargo se hizo exigible. Este reclamo deberá incluir únicamente las sumas que estén vencidas y sean pagaderas cuando se registre el reclamo y deberá ser firmado y verificado por un representante legal del P&O. Esta reclamación deberá ser aplicable por cualquier recurso apropiado disponible por ley o por equidad. Una vez pagadas todas las sumas garantizadas por el cargo y el pago de una tarifa de preparación, la parte que hace el pago deberá tener derecho a un instrumento indicando la liberación y satisfacción del cargo a ser registrado a su propio costo. Una vez inscrito el instrumento anterior en el Registro de la Propiedad de la ZEDE, dichos cargos deberán tener prioridad sobre cualquier otro interés en la titularidad de la parte relevante del Inmueble, con las únicas excepciones de las cargas fiscales y la hipoteca de cualquier Hipotecario Elegible que haya sido evidenciada mediante el registro previo de un instrumento apropiado en el Registro de la Propiedad de la ZEDE.

(h) Divulgaciones Obligatorias. El Declarante y cualquier Propietario que arriende o venda cualquier porción del Inmueble deberán proporcionar a su inquilino, arrendatario o comprador, respectivamente a cargo del Declarante o Propietario, una copia actualizada de esta Declaración. Dentro de los diez (10) días calendario después de la ejecución de un contrato de arrendamiento o un acuerdo para la venta de cualquier porción del Inmueble, el Propietario deberá presentar al Comité de CCR de Próspera un certificado firmado por el inquilino o comprador que certifique que el inquilino, arrendatario o comprador ha recibido una copia de la Declaración y acepta estar legalmente obligado a la misma.

(i) Declaraciones Comunitarias de Interés Común Futuras. El Declarante y cualquier Propietario podrán declarar y registrar contra el título de cualquier porción del Inmueble que posean, a través de un instrumento apropiado, Declaraciones Comunitarias de Interés Común futuras, las cuales podrán crear asociaciones, organizaciones o entidades jurídicas con autoridad para gobernar la totalidad o una porción del Inmueble como una unidad social, es decir, una "comunidad", ya sea contractualmente o por medio de CCR, tales como asociaciones de propietarios de viviendas, asociaciones de condominios, asociaciones de parques industriales y sus equivalentes ("Organismos Comunitarios de Interés Común"). Sin embargo, el Declarante y cada Propietario por este medio acuerdan que todas esas futuras Declaraciones Comunitarias de Interés Común son y deberán ser interpretadas y aplicadas como subordinadas a esta Declaración, con cualquier disposición de cualquier Declaración Comunitaria de Interés Común futura que entre en conflicto de manera

importante con esta Declaración por este medio considerada nula ab initio. Además, el Declarante y cada Propietario por este medio pactan que todos los Organismos Comunitarios de Interés Común que ejerzan autoridades de gobierno que sean funcionalmente equivalentes a las otorgadas a la ZEDE en virtud de la Carta de Próspera deberán estar sujetas y obligadas por la Declaración de Derechos de los Residentes de la sección 12.01 de la Carta de Próspera, como si dichos Organismos Comunitarios de Interés Común fueran una dependencia de la ZEDE actuando bajo el color de la ley, excepto en la medida en que dichos Organismos Comunitarios de Interés Común hayan obtenido de manera verificable de todas las personas, que de otra manera tendrían derecho a las protecciones de esta subsección, una renuncia consciente y voluntaria a las protecciones de esta subsección.

SECCIÓN 6. CCR de Seguridad de la Vida. De vez en cuando el Comité de CCR de Próspera podrá promulgar y hacer cumplir reglamentos adicionales a los expresamente autorizados por esta Declaración dentro de los límites del Inmueble, según dichos límites se establezcan de vez en cuando, con el fin de proteger los valores de la propiedad, así como la salud y seguridad del Declarante, Propietarios y otros arrendatarios, inquilinos, ocupantes, licenciatarios e invitados legítimos, al Inmueble. Toda dicha regulación deberá ser cuidadosamente calibrada para lograr dichas metas de acuerdo con las mejores prácticas regulatorias; también deberán ser consistentes con las garantías del Acuerdo de Incorporación y esta Declaración en relación con los Usos Permitidos. Si el Declarante o cualquier Propietario se ve agraviado por cualquier regla o reglamento promulgado conforme a esta sección, se podrá presentar una impugnación a su conformidad con esta Sección ante el Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto de la ZEDE para una revisión de novo dentro de los treinta (30) días siguientes a la finalización del procedimiento de resolución de disputas interno establecido en la Sección 7(e), y si la norma o el reglamento es anulado por decisión arbitral por ser contrario a esta Sección, entonces el Comité de CCR de Próspera deberá reconsiderar y modificar o derogar la norma o el reglamento para ajustarse a la decisión arbitral.

SECCIÓN 7. Cumplimiento e Incumplimiento.

(a) El Declarante, cada Propietario y sus sucesores, cesionarios, arrendatarios, licenciatarios, invitados y huéspedes, deberán regirse y cumplir estrictamente con las CCR de esta Declaración, tal y como puedan ser modificadas de vez en cuando.

(b) No obstante la Sección 6 de esta Declaración, el Comité de CCR de Próspera deberá tener la facultad de adoptar, modificar y hacer cumplir reglas y reglamentos razonables relativos a la operación, uso y ocupación de las Instalaciones Comunes que deberán tener el estatus de CCR del Inmueble.

(c) Cualquier regla y reglamento del Comité de CCR de Próspera con el carácter de CCR del Inmueble deberá ser adoptado o enmendado, de vez en cuando, por medio de resoluciones apropiadas debidamente aprobadas por el Comité de CCR de Próspera de acuerdo con sus estatutos internos con notificación al Declarante y a cada Propietario en su dirección de correo electrónico de (e)Residente o dirección de notificación, con lo cual deberán ser

vinculantes para el Declarante, los Propietarios y los ocupantes de estructuras y Lotes, sus sucesores, cesionarios, arrendatarios, licenciatarios, invitados y huéspedes.

(d) El incumplimiento por parte del Declarante, cada Propietario, o sus sucesores, cesionarios, arrendatarios, licenciatarios, invitados o huéspedes, de cualquier disposición de esta Declaración o de cualquier norma y reglamento adoptado de acuerdo con la misma, deberá dar derecho al P&O, al Declarante y a cualquier Propietario agraviado a los recursos previstos en esta Declaración, y también a las siguientes medidas, ninguna de las cuales será exclusiva de cualquier otro recurso:

(1) Demandas: El P&O, el Declarante, o cualquier Propietario agraviado deberá tener derecho a demandar por daños y perjuicios o por desagravio por mandato judicial, o ambos; siempre y cuando la demanda sea oportuna.

(2) Costos y Honorarios de Abogados: En cualquier procedimiento que surja en virtud del presente documento, la parte que prevalezca deberá tener derecho a recuperar los costos del procedimiento y los honorarios razonables de los abogados, salvo que se indique lo contrario; siempre y cuando no se puedan recuperar los costos ni los honorarios de los abogados en contra del Comité de CCR de Próspera o del P&O en cualquier acción, a menos que el tribunal de arbitraje o el tribunal primero determine expresamente que el Comité de CCR de Próspera o el P&O respectivamente actuaron de mala fe.

(3) Sin Renuncia de Derechos: La falta del Declarante, del Comité de CCR de Próspera, del P&O, del Proveedor de Servicios Generales de Próspera o de cualquier Propietario de hacer cumplir cualquier CCR u otra disposición de esta Declaración, o cualquier regla y reglamento adoptado de conformidad con la misma, no deberá constituir una renuncia al derecho de hacerlo en lo sucesivo.

(e) El Comité de CCR de Próspera, o, si el reclamo es con respecto a una decisión o acción del Comité de CCR de Próspera, un subcomité que se compone de tres (3) expertos en la materia, independientes y con experiencia, uno de los cuales deberá ser designado por el Comité de CCR de Próspera, uno de los cuales deberá ser designado por el (los) reclamante(s), y uno de los cuales deberá ser designado por los dos designados anteriores, deberá escuchar los reclamos del Declarante, los Propietarios y los Hipotecarios Elegibles, así como de terceros expresamente autorizados por esta Declaración, respecto a supuestas violaciones a esta Declaración o a cualquier regla y reglamento adoptado de conformidad con la misma, o cualquier otra conducta que se alegue que es inconsistente con la ley aplicable, que es arbitraria o irrazonable, o que de alguna manera requiera el pago de una compensación por cualquiera de las partes de esta Declaración. El Comité de CCR de Próspera, o el mencionado subcomité designado por el Comité de CCR de Próspera, deberá celebrar una audiencia sobre dicho reclamo dentro de los sesenta (60) días siguientes a la recepción por parte del Comité de CCR de Próspera, a través del P&O en su dirección de correo electrónico de (e)Residente, de una notificación formal de reclamo del Declarante, Propietario o Hipotecario Elegible. El Comité de CCR de Próspera o su subcomité, según corresponda, deberá emitir una decisión por escrito dentro de los treinta (30) días siguientes a la conclusión de la audiencia. En las audiencias ante el Comité de CCR de Próspera, o el

mencionado subcomité designado por el Comité de CCR de Próspera, todas las partes deberán tener derecho a ser representadas por un abogado. El Comité de CCR de Próspera deberá tener el derecho de establecer varias reglas y procedimientos generalmente aplicables que gobiernen la operación y administración del proceso de reclamos y de audiencias y la aplicación de las reglas y regulaciones. Ni el Declarante ni ningún Propietario, ni ningún Hipotecario Elegible, ni sus sucesores o cesionarios, deberán tener el derecho de iniciar cualquier demanda o procedimiento arbitral que surja de supuestas violaciones de esta Declaración, o cualquier regla y reglamento adoptado de acuerdo a la misma, o cualquier otra conducta que se alegue que es inconsistente con la ley aplicable, que sea arbitraria o irrazonable, excepto después de seguir los procedimientos anteriores y agotar este recurso interno. La decisión alcanzada en el procedimiento interno de resolución de disputas establecido en esta Sección puede ser referida como autoridad persuasiva ante el Proveedor de Servicios de Arbitraje por defecto.

SECCIÓN 8. Modificaciones.

(a) Siempre y cuando que, si los Hipotecarios Elegibles están registrados, el acuerdo de modificación también evidencia la aprobación de los Hipotecarios Elegibles de por lo menos el SESENTA Y SIETE POR CIENTO (67%) del número de primeras hipotecas registradas contra el título de cualquier porción del Inmueble, esta Declaración podrá ser modificada de cualquiera de las siguientes maneras:

(1) Antes de la Transferencia del Título. Antes de la transferencia del título de cualquier porción del Inmueble a cualquier Propietario, el Declarante y el P&O podrán modificar esta Declaración de cualquier manera que el Declarante y el P&O consideren apropiada por consentimiento mutuo mediante un acuerdo de modificación firmado por ambos y registrando un instrumento conforme ante el Registro de la Propiedad de la ZEDE contra el título del Inmueble.

(2) Después de la Transferencia del Título. Después de la transferencia del título de cualquier parte del Inmueble a cualquier Propietario, se podrá realizar una modificación mediante un acuerdo de modificación firmado por al menos el CINCUENTA Y UNO POR CIENTO (51%) de los Propietarios registrados, así como por el Declarante, si el Declarante es propietario de alguna parte del Inmueble, y el P&O y registrando un instrumento conforme en el Registro de la Propiedad de la ZEDE contra el título del Inmueble. Sin embargo, si el Declarante no es propietario de ninguna porción del Inmueble, entonces una modificación bajo esas circunstancias deberá requerir un acuerdo firmado por al menos el SESENTA Y SIETE POR CIENTO (67%) de los Propietarios registrados y el P&O y el registro de un instrumento conforme ante el Registro de la Propiedad de la ZEDE contra el título del Inmueble.

(b) Ninguna modificación de esta Declaración deberá hacer ningún cambio que afecte de alguna manera cualquiera de los derechos, privilegios, facultades y opciones del P&O a menos que el P&O participe en la ejecución de la modificación.

(c) Cualquier elección para eliminar esta Declaración del Registro de la Propiedad de la ZEDE deberá requerir la aprobación del P&O y de los Hipotecarios Elegibles de por lo menos el SESENTA Y SIETE POR CIENTO (67%) del número de primeras hipotecas registradas contra el título de cualquier parte del Inmueble.

(d) Cualquier modificación que efectúe el abandono, partición, subdivisión, gravamen, venta o traspaso de cualquiera de las Instalaciones Comunes (excepto el otorgamiento de servidumbres para servicios públicos u otros fines públicos consistentes con el uso previsto de las Instalaciones Comunes) requerirá la aprobación previa por escrito del P&O, el Proveedor de Servicios Generales de Próspera y los Hipotecarios Elegibles de por lo menos el SESENTA Y SIETE POR CIENTO (67%) del número de primeras hipotecas registradas contra el título de cualquier parte del Inmueble.

(e) A menos que el Declarante, Propietario o Hipotecario Elegible no haya aprobado la modificación y también se oponga mediante notificación al P&O a su dirección de correo electrónico de (e)Residente a dicha modificación dentro de los TREINTA (30) días siguientes a su registro, registrando un instrumento en el Registro de la Propiedad de la ZEDE que evidencie la aprobación del P&O únicamente, con notificación concurrente a la dirección de correo electrónico del (e)Residente o dirección de notificación del Declarante y de cada Propietario e Hipotecario Elegible, si lo hay, es suficiente para añadir o modificar cualquier disposición de esta Declaración que establezca, proporcione, gobierne o regule cualquiera de los siguientes:

(1) la expansión del Inmueble sujeto a esta Declaración mediante incorporación, adición, afijación o anexión de otros bienes inmuebles, incluyendo terrenos y Derechos Separados, siempre y cuando (i) el P&O certifique en el instrumento bajo pena civil por fraude que dicha expansión cuenta con la aprobación por Resolución del Secretario Técnico y del Consejo de Administración de Próspera ZEDE; y (ii) se registre simultáneamente un instrumento apropiado en el Registro de la Propiedad de la ZEDE que evidencie que cada propietario de los bienes inmuebles a ser incluidos en dicha expansión del Inmueble, al momento de la expansión, ha aceptado estar legalmente obligado por esta Declaración, con sus modificaciones, como Propietario o Declarante en virtud de la misma; o

(2) una modificación que corrija errores técnicos inmateriales en esta Declaración o que sea necesaria a juicio del Comité de CCR de Próspera para cambiar, corregir o complementar cualquier cosa que aparezca o deje de aparecer en la misma que sea incorrecta, defectuosa o inconsistente con cualquier otra parte de esta Declaración o del Acuerdo de Incorporación; o

(3) una modificación que sea necesaria a juicio del Comité de CCR de Próspera para conformar esta Declaración a los requerimientos de otros compradores institucionales, garantes o aseguradores de primeras hipotecas registradas con respecto a la totalidad o cualquier porción del Inmueble y el Comité de CCR de Próspera reciba una opinión de un abogado en el sentido de que la modificación propuesta no perjudica materialmente los intereses de cualquier parte de la Declaración.

(f) Un Declarante, Propietario o Hipotecario Elegible que reciba una solicitud por escrito para aprobar un acuerdo de modificación por correo electrónico a su dirección de (e)Residente o su dirección de notificación y que no entregue a la parte solicitante una respuesta negativa dentro de los TREINTA (30) días se deberá considerar de manera concluyente que ha aprobado la solicitud y firmado el acuerdo.

SECCIÓN 9. Duración; Disolución.

(a) Una vez que el Declarante deje de poseer u ocupar cualquier porción del Inmueble éste deberá considerarse liberado de esta Declaración a favor de su(s) Propietario(s) y ocupantes sucesores.

(b) Se deberá solicitar la aprobación previa por escrito del P&O y por Resolución del Secretario Técnico y del Consejo de Administración de Próspera ZEDE para cualquier terminación de esta Declaración.

(c) Si el P&O se disuelve, y siempre que ningún cesionario o sucesor del P&O o del Comité de CCR de Próspera haya sido designado previamente por el P&O, el CINCUENTA Y UN POR CIENTO (51%) de los Propietarios registrados podrán organizar uno o más Organismos Comunitarios de Interés Común como sucesor(es) del P&O y del Comité de CCR de Próspera bajo esta Declaración.

(d) Si y en la medida en que cualquiera de los CCR, facultades, derechos o intereses establecidos, creados u otorgados por este medio fueran de otra manera ilegales o nulos por violación de (1) la regla contra las perpetuidades, (2) la regla que restringe las restricciones a la enajenación, o (3) cualquier otra regla aplicable análoga a la misma o que de otra manera imponga limitaciones sobre el tiempo por el cual dichos CCR, facultades, derechos o intereses pueden ser válidos, entonces las disposiciones en cuestión deberán continuar y perdurar sólo hasta lo último de (i) la expiración de un período de veintiún (21) años después de la muerte del último sobreviviente de la clase de personas que consiste en todos los descendientes legítimos, que están con vida a partir de la Fecha de Vigencia de esta Declaración, de Lionel Andrés Messi; u (ii) ochenta (80) años después de la Fecha de Vigencia.

SECCIÓN 10. Notificaciones. Todas las notificaciones que se requiera que sean entregadas al P&O, al Comité de CCR de Próspera, al Declarante, a cualquier Propietario o Hipotecario Elegible conforme a esta Declaración deberán ser suficientes si se envían por correo con franqueo pagado o se entregan personalmente a un representante legal del mismo o se envían por correo electrónico a la dirección de correo electrónico de (e)Residente o dirección de notificación de dicho destinatario. La fecha de vigencia de una notificación deberá ser la fecha de entrega en el caso de la entrega personal o la entrega por correo electrónico y una fecha de CINCO (5) días después del depósito en el correo en el caso de la notificación enviada por correo. Los días deberán contarse como días calendario, a menos que se indique expresamente lo contrario.

SECCIÓN 11. Otros Derechos. El P&O se reserva expresamente el derecho, ejercido a su única y absoluta discreción, de fusionar el Comité CCR de Próspera con (o de otra manera

ceder o delegar por escrito alguna o todas las facultades, derechos y obligaciones del Comité de CCR de Próspera conforme a esta Declaración) una Asociación Maestra responsable de gobernar una o más comunidades, siempre y cuando la Asociación Maestra acepte por escrito asumir dichas facultades, derechos y obligaciones en relación con el Inmueble. El P&O podrá ejercer ese derecho en cualquier momento dentro de los VEINTIUN (21) años posteriores al registro de esta Declaración mediante: (i) la ejecución y registro de un instrumento apropiado (la "Notificación de Asociación Maestra") ante el Registro de la Propiedad de la ZEDE detallando la relación de la Asociación Maestra con el P&O y el Comité de CCR de Próspera, el alcance de su asunción de las facultades, derechos y obligaciones del Comité de CCR de Próspera bajo esta Declaración, el método para determinar la representación de los propietarios en el órgano de gobierno de la Asociación Maestra, y la ubicación y naturaleza de las comunidades gobernadas bajo la Asociación Maestra; y (ii) entregando una copia de dicho instrumento al Declarante, al Comité de CCR de Próspera y a todos los Propietarios. El instrumento de la Asociación Maestra no deberá, sin embargo, alterar materialmente los CCR impuestos por esta Declaración, en ausencia de una enmienda apropiada a la Declaración.

SECCIÓN 12. Generalidades. Las decisiones y acciones de los miembros del Comité de CCR de Próspera y sus subcomités deberán presumirse hechas con conocimiento de causa, de buena fe y con el debido cuidado, de tal manera que no se les deberá considerar personalmente responsables por cualquier daño causado por ello, a menos que la parte perjudicada refute la presunción anterior con evidencia clara y convincente de lo contrario. Si se determina que alguna disposición de esta Declaración es inválida, dicha determinación no deberá afectar la validez o el efecto de las disposiciones restantes de la misma, o de cualquier norma o reglamento, los cuales continuarán en efecto como si las disposiciones inválidas no hubieran sido incluidas en el presente. El número y el género, tal como se utilizan en esta Declaración, deberán extenderse a, e incluir tanto el singular como el plural y todos los géneros según lo requiera el contexto y la interpretación. Nada de lo aquí contenido deberá ser interpretado de manera que impida al P&O o al Comité de CCR de Próspera ceder los derechos o delegar los deberes descritos en la Declaración según se le atribuye a cualquiera de ellos, al Proveedor de Servicios Generales de Próspera, o a cualquier entidad, agente o dependencia sucesora. Los CCR de esta Declaración, incluyendo los de las Secciones 5 y 6 de la misma, deberán correr con el título del Inmueble y redundar en beneficio de y ser vinculantes para el P&O, cada Propietario, el Declarante, cada Hipotecario Elegible y cada inquilino, arrendatario, ocupante, licenciatario, invitado, huésped u otra persona que tenga algún interés, uso o acceso a cualquier parte del Inmueble. Además, los CCR establecidos en las Secciones 5(a), (b), (e) y 6 de esta Declaración deberán redundar en beneficio del Proveedor de Servicios Generales de Próspera. Las partes no consideran que sean Personas Reguladas de la Industria en virtud del Estatuto de Regulación Industrial de Próspera, §§2-2-28-0-0-2(n) en el momento de la ejecución de esta Declaración; sin embargo, las partes se reservan el derecho de declarar y modificar posteriormente una elección regulatoria en virtud del Estatuto de Regulación Industrial de Próspera, §§2-2-28-0-0-3, 4, en cualquier momento a su respectiva y única discreción mediante notificación a la otra, cuya notificación las partes acuerdan por la presente deberá

considerarse como una modificación de esta Declaración en forma de adendum una vez que se haya registrado mediante un instrumento apropiado en el Registro de la Propiedad de la ZEDE. Por último, las partes acuerdan que esta Declaración pretende ser un asunto de gobierno privado; sin embargo, en el caso de que se considere que esta Declaración ejerce autoridades de gobierno público, entonces las partes, en nombre de sus sucesores y cesionarios, **por medio del presente documento acuerdan consciente y voluntariamente renunciar a las protecciones, si las hubiere, de la Carta de Derechos de los Residentes de la sección 12.01 de la Carta de Próspera con respecto a cualquier ejercicio de los derechos y autoridades del P&O y del Comité de CCR de Próspera bajo esta Declaración.**

EN FE DE LO CUAL, el Declarante y el P&O han hecho que esta Declaración sea ejecutada en la Fecha de Vigencia.

| Declarante: Inversiones SJ, S.A. de C.V. | P&O: Honduras Próspera Inc. |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Nombre: Arturo Zacapa Zelaya<br>Cargo: Presidente | Nombre: Erick A. Brimen<br>Cargo: CEO |

## ANEXO 1 A LA DECLARACIÓN

## DESCRIPCIÓN LEGAL

## DEL INMUEBLE

Inmueble conocido como “The Cove” o “La Laguna”, también denominado “Lote Restante”, el cual es descrito registralmente como inmueble con dirección en Departamento Once (11), Municipio Uno (01), Aldea Cuatro (04), Bloque Trescientos Nueve (309), Precio Novecientos Once (0911), ubicado en Crawfish Rock, Roatán, Islas de la Bahía; contando dicho inmueble con un área superficial de Setenta y Dos Mil Novecientos Cincuenta y Cinco punto Cincuenta y Siete metros cuadrados (72,955.57m2), equivalente a Dieciocho punto cero doscientos tenta y seis acres (18.0276 acres) o Diez punto cuatro mil seiscientos treinta y siete manzanas (10.4737 mz), con las siguientes colindancias registrales: AL NORTE, con el Mar Caribe; al SUR, con North Shore Development Company, S.A. (ahora con Inversiones SJ, S.A. de C.V.); al ESTE, con North Shore Development Company, S.A. (ahora con Inversiones SJ, S.A. de C.V.); al OESTE, con North Shore Development Company, S.A. (ahora con Inversiones SJ, S.A. de C.V.).- El título de propiedad se encuentra debidamente inscrito bajo matrícula número uno, cuatro, nueve, cinco, cero, cuatro, siete (1495047) del sistema de folio real del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Roatán, Islas de la Bahía, con clave catastral de la Municipalidad de Roatán número uno, uno, cero, uno, cero, cuatro, tres, cero, nueve, cero, nueve, uno, uno (1101043090911).

## ENGLISH DESCRIPTION

Property known as "The Cove" or "La Laguna", also denominated "Remaining Lot", which is described in the registry as property with address in Department Eleven (11), Municipality One (01), Village Four (04), Block Three Hundred Nine (309), Price Nine Hundred Eleven (0911), located in Crawfish Rock, Roatán, Bay Islands; having said property with a surface area of Seventy Two Thousand Nine Hundred Fifty Five point Fifty Seven square meters (72,955. 57m2), equivalent to Eighteen point zero point zero two hundred and thirty six acres (18.0276 acres) or Ten point four thousand six hundred and thirty seven manzanas (10.4737 mz), with the following boundaries: to the NORTH, with the Caribbean Sea; to the SOUTH, with North Shore Development Company, S. A. (now with Inversiones SJ, S.A. de C.V.); to the EAST, with North Shore Development Company, S.A. (now with Inversiones SJ, S.A. de C.V.); to the WEST, with North Shore Development Company, S.A. (now with Inversiones SJ, S.A. de C.V.). The ownership title is duly registered under registration number one, four, nine, five, zero, four, seven (1495047) of the real folio system of the Real Property and Mercantile Registry of Roatán, Bay Islands, with cadastral code of the Municipality of Roatán number one, one, zero, one, zero, zero, four, three, zero, nine, zero, nine, zero, nine, one, one, one (1101043090911).

# §5-1-213-0-0-0-1 Resolution Approving Incorporation of Property-Cove

Final Audit Report 2023-09-25

| | |
|---|---|
| Created: | 2023-08-29 |
| By: | Honduras Próspera Inc. (signatures@prospera.hn) |
| Status: | Signed |
| Transaction ID: | CBJCHBCAABAAH6Mp4RvRVpHNLPdsl5WoepABj4ivLGqv |

## "§5-1-213-0-0-0-1 Resolution Approving Incorporation of Propert y-Cove" History

Document created by Honduras Próspera Inc. (signatures@prospera.hn)
2023-08-29 - 9:00:46 PM GMT- IP address: 146.70.183.141

Document emailed to jcolindres@prosperazede.hn for signature
2023-08-29 - 9:08:13 PM GMT

Document emailed to erick.private@prospera.hn for signature
2023-08-29 - 9:08:13 PM GMT

Document emailed to Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.hn) for signature
2023-08-29 - 9:08:14 PM GMT

Document emailed to oliver porter (oliverporter1@comcast.net) for signature
2023-08-29 - 9:08:14 PM GMT

Document emailed to Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com) for signature
2023-08-29 - 9:08:15 PM GMT

Document emailed to sergiob@lopezrodezno.com for signature
2023-08-29 - 9:08:15 PM GMT

Document emailed to dmagurcia@gmail.com for signature
2023-08-29 - 9:08:16 PM GMT

Document emailed to arturo.zacapa@dentons.com for signature
2023-08-29 - 9:08:16 PM GMT

Document emailed to tgoff@prospera.hn for signature
2023-08-29 - 9:08:16 PM GMT

Adobe Acrobat Sign

Email viewed by Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com)
2023-08-29 - 9:08:19 PM GMT- IP address: 194.126.177.7

Email viewed by sergiob@lopezrodezno.com
2023-08-29 - 9:16:04 PM GMT- IP address: 104.28.94.95

Email viewed by oliver porter (oliverporter1@comcast.net)
2023-08-29 - 9:25:02 PM GMT- IP address: 107.223.194.78

Email viewed by tgoff@prospera.hn
2023-08-29 - 9:49:19 PM GMT- IP address: 104.28.58.2

Email viewed by jcolindres@prosperazede.hn
2023-08-30 - 0:32:13 AM GMT- IP address: 172.226.78.95

Email viewed by dmagurcia@gmail.com
2023-08-30 - 2:23:56 PM GMT- IP address: 68.194.157.26

Document e-signed by oliver porter (oliverporter1@comcast.net)
Signature Date: 2023-08-30 - 3:53:29 PM GMT - Time Source: server- IP address: 107.223.194.78

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-08-30 - 4:36:25 PM GMT- IP address: 190.5.104.194

Email viewed by Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.hn)
2023-08-30 - 9:13:03 PM GMT- IP address: 74.125.210.197

Email viewed by tgoff@prospera.hn
2023-08-30 - 9:55:32 PM GMT- IP address: 104.28.39.141

Email viewed by jcolindres@prosperazede.hn
2023-08-31 - 3:28:57 AM GMT- IP address: 172.225.32.249

Email viewed by sergiob@lopezrodezno.com
2023-08-31 - 8:07:46 AM GMT- IP address: 104.28.94.96

Document e-signed by Gabriel Delgado Ayau (gdelgado@prospera.hn)
Signature Date: 2023-08-31 - 2:01:20 PM GMT - Time Source: server- IP address: 181.209.144.8

Email viewed by Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com)
2023-08-31 - 5:03:39 PM GMT- IP address: 107.13.168.44

Document e-signed by Jeanette Doran (jdoran@ndlawpolicy.com)
Signature Date: 2023-08-31 - 5:03:59 PM GMT - Time Source: server- IP address: 107.13.168.44

Signer jcolindres@prosperazede.hn entered name at signing as Jorge C. Colindres
2023-08-31 - 9:15:44 PM GMT- IP address: 45.182.22.194

Adobe Acrobat Sign

Document e-signed by Jorge C. Colindres (jcolindres@prosperazede.hn)
Signature Date: 2023-08-31 - 9:15:46 PM GMT - Time Source: server- IP address: 45.182.22.194

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-08-31 - 9:19:52 PM GMT- IP address: 190.5.104.194

Email viewed by dmagurcia@gmail.com
2023-08-31 - 9:48:43 PM GMT- IP address: 68.194.157.26

Signer dmagurcia@gmail.com entered name at signing as Deborah Mills
2023-08-31 - 9:50:11 PM GMT- IP address: 68.194.157.26

Document e-signed by Deborah Mills (dmagurcia@gmail.com)
Signature Date: 2023-08-31 - 9:50:13 PM GMT - Time Source: server- IP address: 68.194.157.26

Email viewed by erick.private@prospera.hn
2023-08-31 - 11:45:56 PM GMT- IP address: 74.125.210.198

Email viewed by tgoff@prospera.hn
2023-09-01 - 0:07:13 AM GMT- IP address: 104.28.132.122

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-09-01 - 10:42:17 PM GMT- IP address: 104.28.92.96

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-09-03 - 2:52:23 AM GMT- IP address: 104.28.92.95

Email viewed by tgoff@prospera.hn
2023-09-03 - 4:04:09 AM GMT- IP address: 104.28.132.121

Email viewed by erick.private@prospera.hn
2023-09-03 - 9:15:29 PM GMT- IP address: 74.125.210.199

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-09-04 - 0:28:27 AM GMT- IP address: 104.28.92.95

Email viewed by tgoff@prospera.hn
2023-09-04 - 2:46:57 AM GMT- IP address: 104.28.77.148

Email viewed by erick.private@prospera.hn
2023-09-04 - 9:13:08 PM GMT- IP address: 74.125.210.197

Email viewed by sergiob@lopezrodezno.com
2023-09-05 - 9:10:09 AM GMT- IP address: 172.225.32.225

Signer tgoff@prospera.hn entered name at signing as Lawrence Goff III
2023-09-05 - 2:30:37 PM GMT- IP address: 162.207.178.30

Document e-signed by Lawrence Goff III (tgoff@prospera.hn)
Signature Date: 2023-09-05 - 2:30:39 PM GMT - Time Source: server- IP address: 162.207.178.30

Email viewed by erick.private@prospera.hn
2023-09-05 - 9:16:04 PM GMT- IP address: 74.125.210.198

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-09-06 - 9:59:48 PM GMT- IP address: 190.5.104.194

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-09-07 - 5:47:57 PM GMT- IP address: 104.28.94.96

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-09-08 - 6:31:15 AM GMT- IP address: 104.28.94.96

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-09-09 - 0:53:52 AM GMT- IP address: 190.5.104.194

Email viewed by erick.private@prospera.hn
2023-09-11 - 3:45:23 PM GMT- IP address: 66.102.8.34

Signer erick.private@prospera.hn entered name at signing as Erick A. Brimen
2023-09-11 - 3:48:15 PM GMT- IP address: 104.28.94.95

Document e-signed by Erick A. Brimen (erick.private@prospera.hn)
Signature Date: 2023-09-11 - 3:48:17 PM GMT - Time Source: server- IP address: 104.28.94.95

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-09-13 - 4:54:40 AM GMT- IP address: 104.28.94.95

Email viewed by sergiob@lopezrodezno.com
2023-09-13 - 3:39:57 PM GMT- IP address: 104.28.92.95

Email viewed by arturo.zacapa@dentons.com
2023-09-14 - 5:09:21 PM GMT- IP address: 193.42.57.152

Signer arturo.zacapa@dentons.com entered name at signing as Arturo Zacapa
2023-09-14 - 5:10:39 PM GMT- IP address: 190.5.64.226

Document e-signed by Arturo Zacapa (arturo.zacapa@dentons.com)
Signature Date: 2023-09-14 - 5:10:41 PM GMT - Time Source: server- IP address: 190.5.64.226

Honduras Próspera Inc. (signatures@prospera.hn) added alternate signer erick.private@prospera.hn. The original signer sergiob@lopezrodezno.com can still sign.
2023-09-16 - 0:03:53 AM GMT- IP address: 45.87.214.19

Adobe Acrobat Sign

Email viewed by erick.private@prospera.hn

2023-09-25 - 7:22:02 PM GMT- IP address: 66.249.89.35

Signer erick.private@prospera.hn entered name at signing as Erick A. Brimen

2023-09-25 - 7:54:17 PM GMT- IP address: 45.87.214.100

Document e-signed by Erick A. Brimen (erick.private@prospera.hn)

Signature Date: 2023-09-25 - 7:54:20 PM GMT - Time Source: server- IP address: 45.87.214.100

Agreement completed.

2023-09-25 - 7:54:20 PM GMT

Adobe Acrobat Sign