

CROSS-SHARING AGREEMENT

This cross-sharing agreement ("Agreement") entered into in the city of San José Del Cabo the 25th day of November, 2022, by and among the following parties (the "Parties" or a "Party" as context requires):

- a) **Las Mañanitas Condominium Regime Phase I ("Phase I")** represented herein by Paul Geisler,
- b) **Las Mañanitas Condominium Regime Phase II ("Phase II")** represented herein by Ronald Sharp,
- c) **Las Mañanitas Condominium Regime Phase III ("Phase III")** represented herein by Nomathemba Armstrong.

Phase I, Phase II and Phase III shall together be referred to as the "**Las Mañanitas Phases**" and individually as "**Phase I**", "**Phase II**" or "**Phase III**" as the case may be. The Las Mañanitas Phases are located in Colonia Zona Hotelera, San José del Cabo, Los Cabos Municipality, Baja California Sur, Mexico. The term "**Phase**" or "**Las Mañanitas Phase**" refers to whichever of the Las Mañanitas Phases the context implies.

- d) **Las Mañanitas HOA, A.C. ("LMHOA")**, serving as administrator ("Administrator") of each of the Las Mañanitas Phases and as titled owner of certain properties within, and adjacent to, the Las Mañanitas Phases, represented herein by the President of its Board of Directors, Wayne Willis, and
- e) **Amenities A.C. ("Amenities")** as titled owner of certain properties within the Las Mañanitas Phases, represented herein by its manager, LMHOA, by and through the President of its Board of Directors, Wayne Willis

CONTRATO DE USO COMPARTIDO

Este contrato de uso compartido (el "**Contrato**") se celebra en la ciudad de San José del Cabo el 25 de noviembre de 2022, entre las siguientes partes, en adelante (las "**Partes**" o la "**Parte**", según el contexto lo requiera):

- a) **El Régimen de Propiedad en Condominio Las Mañanitas Fase I ("Fase I")**, representada en este acto por Paul Geisler
- b) **El Régimen de Propiedad en Condominio Las Mañanitas Fase II ("Fase II")**, representada en este acto por Ronald Sharp,
- c) **El Régimen de Propiedad en Condominio Las Mañanitas Fase III ("Fase III")**, representada en este acto por Nomathemba Armstrong.

Fase I, Fase II y Fase III serán conjuntamente referidas como "**Las Fases Mañanitas**" e individualmente como "**Fase I**", "**Fase II**" o "**Fase III**" según el contexto lo requiera. Las Fases Mañanitas están ubicadas en la zona hotelera de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México. El término "**Fase**" o "**Las Fases Mañanitas**" se refieren a cualquiera de las Fases de Las Mañanitas según el contexto lo requiera.

- d) **Las Mañanitas, HOA, A.C. ("LMHOA")**, en su carácter de administrador ("Administrador") de cada una de Las Fases Mañanitas y como propietario de ciertos inmuebles dentro de las mismas, y colindantes a Las Fases Mañanitas, representada en este acto por el presidente de su Consejo de Directores, Wayne Willis, y
- e) **Amenities A.C. ("Amenities")** propietario de ciertos inmuebles dentro de Las Fases Mañanitas, representada por su administrador, LMHOA, por y a través del presidente de su Consejo de Directores, Wayne Willis.

Este Contrato se sujeta a los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

This Agreement is subject to the following background, recitals and clauses:

BACKGROUND:

FIRST. The Las Mañanitas Phases are independent condominium regimes not formally subject to a master property condominium regime, but are contiguous properties with no dividing walls between them, and sharing in fact certain common areas, entrances, amenities and services, despite the fact that such common areas, entrances and amenities are within one of the Las Mañanitas Phases at most or that common-provided services might benefit one of the Las Mañanitas Phases over another. The condominium regime declaration for each of the Las Mañanitas Phases incorporates rules and regulations ("**Rules and Regulations**") governing the use of all its common areas, entrances, amenities and services. The common areas, entrances, amenities and services referred to above are defined and fully described in **Exhibit A**, attached hereto and included as a part hereof.

SECOND. Each of the Las Mañanitas Phases has appointed LMHOA as Administrator and delegated authorities to the Administrator to promulgate and enforce certain rules adopted by assembly resolution of each of the Las Mañanitas Phases (collectively the "**Administrator's Rules**") governing the operation and use of properties within each of the Las Mañanitas Phases.

THIRD. The areas described in **Exhibit B**, attached hereto and included as a part hereof, located in Phase I and Phase II (namely, the pool bars, pool bathrooms and barbeque palapas), and in Phase III (namely, the gym, tennis court and gym bathroom building), are held as non-residential condominium units currently owned by Amenities. Amenities is a civil association owned and operated indirectly by the homeowners of the

ANTECEDENTES:

PRIMERO. Las Fases Mañanitas son regímenes de propiedad en condominio independientes y no formalmente sujetos a un régimen maestro de propiedad en condominio, pero son propiedades contiguas sin muros divisorios entre ellos, y que de hecho comparten ciertas áreas comunes, accesos, amenidades y servicios, a pesar del hecho de que dichas áreas comunes, accesos, amenidades y servicios están dentro de una de Las Fases Mañanitas al menos o aún cuando los servicios comunes proveídos podrían beneficiar a una de Las Fases Mañanitas sobre otras. El acta constitutiva de cada una de Las Fases Mañanitas incorpora un reglamento ("**Reglamento**") que regula el uso de sus áreas comunes, accesos, amenidades y servicios. Las áreas comunes, accesos, amenidades y servicios referidos anteriormente están definidos y completamente descritos en el Anexo A, adjunto a este Contrato para formar parte integral del mismo.

SEGUNDO. Cada una de Las Fases Mañanitas ha designado a LMHOA como su administrador y ha delegado autoridad al Administrador para promulgar y hacer cumplir ciertas reglas adoptadas por resolución de la asamblea de condóminos de cada uno de Las Fases Mañanitas (conjuntamente las "**Reglas del Administrador**") las cuales regulan la operación y uso de las unidades dentro de cada una de Las Fases Mañanitas.

TERCERO. Las áreas descritas en el **Anexo B**, adjunto a este Contrato para formar parte integral del mismo, ubicadas en la Fase I y la Fase II (identificadas como los bares de las albercas, baños del área de alberca y palapas de parrilla), y en Fase III (el gimnasio, cancha de tenis y edificio de baños), son mantenidas como unidades condominales no residenciales actualmente propiedad de Amenities. Amenities es una sociedad civil operada indirectamente por los condóminos de Las Fases Mañanitas a través de LMHOA, quien es el administrador de Amenities.

Las Mañanitas Phases through LMHOA, which is the manager of Amenities.

FOURTH. The entire Las Mañanitas complex is composed of:

- A. **Phase I.** Phase I includes 52 privately owned residential condominiums units ("**Phase I Units**"), each owned by private parties ("**Phase I Owners**"); 48 garages ("**Phase I Garages**"), each owned by private parties ("**Phase I Garageowners**"); and common areas and non-residential units defined in Exhibits A and B attached hereto and included as a part hereof.
- B. **Phase II.** Phase II includes 26 privately owned residential condominiums units ("**Phase II Units**"), each owned by private parties ("**Phase II Owners**"); 24 garages ("**Phase II Garages**"), each owned by private parties ("**Phase II Garageowners**"); and common areas and non-residential units defined on Exhibits A and B attached hereto and included as a part hereof.
- C. **Phase III.** Phase III includes 28 privately owned residential condominiums units ("**Phase III Units**"), each owned by private parties ("**Phase III Owners**"); 43 built and 5 unbuilt garages ("**Phase III Garages**"), each owned by LMHOA or private parties as the case may be ("**Phase III Garageowners**"); and common areas and non-residential units defined on Exhibits A, B and D attached hereto and included as a part hereof.
- D. The term "**Units**" includes the residential condominium units in all Las Mañanitas Phases. The term "**Owners**" includes the owners of Units in all Las Mañanitas Phases. The term "**Garages**" includes the

CUARTO. El desarrollo Las Mañanitas está integrado por:

- A. **Fase I.** Fase I integrada por 52 unidades residenciales privadas ("**Unidades Fase I**"), cada una propiedad de particulares ("**Propietarios Fase I**"); 48 cocheras ("**Cocheras Fase I**") cada una propiedad de particulares ("**Propietarios de Cocheras Fase I**"); áreas comunes y unidades no residenciales descritas en los Anexos A y B, adjuntos a este Contrato para formar parte integral del mismo.
- B. **Fase II.** Fase II integrada por 26 unidades residenciales privadas ("**Unidades Fase II**"), cada una propiedad de particulares ("**Propietarios Fase II**"); 24 cocheras ("**Cocheras Fase II**") cada una propiedad de particulares ("**Propietarios de Cocheras Fase II**"); áreas comunes y unidades no residenciales descritas en los Anexos A y B, adjuntos a este Contrato para formar parte integral del mismo.
- C. **Fase III.** Fase III integrada por 28 unidades residenciales privadas ("**Unidades Fase III**"), cada una propiedad de particulares ("**Propietarios Fase III**"); 43 cocheras construidas y 5 cocheras sin construir ("**Cocheras Fase III**") cada una propiedad de LMHOA y de particulares según sea el caso ("**Propietarios de Cocheras Fase III**"); áreas comunes y unidades no residenciales descritas en los Anexos A, B y D, adjuntos a este Contrato para formar parte integral del mismo.
- D. El término "**Unidades**" incluye las unidades condominales residenciales en todas Las Fases Mañanitas. El término "**Propietarios**" incluye a los propietarios de las Unidades en todas Las Fases Mañanitas. El término "**Cocheras**" incluye las cocheras, vendidas y sin vender en todas Las Fases Mañanitas. El término "**Propietarios de Cocheras**" incluye los propietarios de las Cocheras en todas Las Fases Mañanitas. Los cuatro términos aquí definidos podrán ser utilizados en singular o plural según el contexto lo requiera.

garages, sold and unsold, in all Las Mañanitas Phases. The term "**Garageowners**" includes the owners of Garages in all Las Mañanitas Phases. All four terms may be used in the singular or plural as the context requires.

E. **Fraction C.** Fraction C of Lot 1, located adjacent to Phase III and described in **Exhibit C ("Fraction C")**, is not part of any of the Las Mañanitas Phases, but is owned by LMHOA on behalf of all Owners, and the Parties to this Agreement have agreed to share in the use and benefits of the property and improvements thereon and share in the expenses related thereto.

F. **Beach Concession.** LMHOA holds title and license, exclusively for protection purposes, of a beach concession adjacent to Phases I and II and as more fully described in Background paragraph FIFTH, below.

FIFTH. LMHOA holds title and license, exclusively for protection purposes, of the beach concession registered with Semarnat under title number DGZF-1073/11 dated November 10, 2011, as amended by resolution of July 11, 2018 (the "**Beach Concession**"). The Parties to this Agreement have agreed to share in the use and benefits of the property and improvements thereon and share in the expenses related thereto, including the cost of maintaining said title and license and the care and maintenance of the Beach Concession as required by the Beach Concession.

SIXTH. The LMHOA holds title to the following properties within Phase III, all as described more fully in **Exhibit D** attached hereto and included as a part hereof:

E. **Fracción C.** La Fracción C del Lote 1, adyacente a la Fase III y descrita en el **Anexo C ("Fracción C")** no es parte de ninguna de las Fases Mañanitas, pero es propiedad de LMHOA para el beneficio de todos los Propietarios, y las Partes de este Contrato han acordado compartir el uso y beneficio del inmueble, las mejoras y los gastos relacionados con el mismo.

F. **Concesión de Playa.** LMHOA es titular, exclusivamente por motivos de protección, de una concesión de playa adyacente a las Fases I y II, la cual está más ampliamente descrita en el párrafo QUINTO del apartado de Antecedentes de este Contrato.

QUINTO. LMHOA es titular, exclusivamente para protección y ornato, de una concesión de playa registrada ante la Semarnat bajo el número de concesión DGZF-1073/11 expedida el 10 de noviembre de 2011, misma que fue modificada mediante resolución de fecha 11 de julio de 2018 (la "**Concesión de Playa**"). Las Partes de este Contrato han acordado compartir el uso y beneficio de la propiedad objeto de la Concesión de Playa, las mejoras en el mismo y compartir los gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el costo de mantenimiento del título de concesión y el cuidado y mantenimiento de la Concesión de Playa, según lo requiera la Concesión de Playa.

SEXTO. LMHOA es titular de las siguientes propiedades dentro de Fase III, tal y como se describe de forma más completa en el **Anexo D**, adjunto a este Contrato, para formar parte integral del mismo:

- A. Lote 1-D;
- B. Cocheras 29, 32, 39, 40, 41, y 42;
- C. Área sin desarrollar y pre-definida en Fase III para Cocheras 34, 35, 36, 37, 38 las cuales deberán ser construidas para completar el desarrollo de la Fase III.

- A. Lot 1-D;
- B. Garages 29, 32, 39, 40, 41, and 42;
- C. Undeveloped land pre-defined in Phase III for Garages 34, 35, 36, 37, 38 which may be built to complete the development of Phase III.

LMHOA purchased said properties on behalf of all Owners in the Las Mañanitas Phases, provided that said Owners agree to share in the use and benefits of said properties and any improvements thereon and to share in the budgeted expenses related thereto.

SEVENTH. On November 7, 2015, each of the homeowners of Phase I, Phase II and Phase III, through a Homeowners Annual General Ordinary and Extraordinary Meeting of Condominium Property Regime resolved, among others, to authorize each of the Las Mañanitas Phases to enter into a cross-sharing agreement so that all of the Owners of the Las Mañanitas Phases share in the use and benefits of certain assets purchased by LMHOA in paragraph FOURTH, subparagraph D, and paragraph SIXTH above, as well as share in funding the purchase and improvements (including any necessary borrowing) and share in the budget expenses related to said properties, allocated and assessed in the same manner as fees are presently allocated and assessed among the Las Mañanitas Phases as more fully defined in **Exhibit E** attached hereto and included as a part hereof.

After the above was said, the Parties herein make the following:

RECITALS:

- I. Paul Geisler declares that through assembly resolution passed at the Ordinary Assembly of

LMHOA adquirió dichos inmuebles en beneficio de todos los Propietarios en Las Fases Mañanitas, siempre que los Propietarios acuerden compartir el uso y beneficio de dichos inmuebles, los beneficios en las mismas y compartan los gastos presupuestados relacionados con dichos inmuebles.

SÉPTIMO. El 7 de noviembre de 2015, los condóminos de Fase I, Fase II y Fase III, a través de una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Condóminos, resolvieron, entre otras cosas, autorizar a Las Fases Mañanitas a celebrar un contrato de uso compartido para que todos los Propietarios de Las Fases Mañanitas compartan el uso y beneficios de ciertos activos adquiridos por LMHOA en el párrafo CUARTO, apartado D, y párrafo SEXTO, así como a compartir el financiamiento de la adquisición y mejoras (incluyendo cualquier préstamo necesario) y compartir los gastos presupuestados relacionados con dichos activos, asignados y aprobados de la misma manera en que los gastos son actualmente asignados y aprobados entre Las Fases Mañanitas, según se detalla en el **Anexo E** adjunto a este Contrato para formar parte integral del mismo.

Expuesto lo anterior, las Partes hacen las siguientes:

DECLARACIONES:

- I. Paul Geisler declara que a través de la resolución adoptada por la Asamblea Ordinaria de Fase I celebrada el 5 de noviembre de 2022, recibió la instrucción de los Propietarios de la Fase I para celebrar este Contrato.
- II. Ronald Sharp declara que a través de la resolución adoptada por la Asamblea Ordinaria de Fase II celebrada el 5 de noviembre de 2022, recibió la instrucción de los Propietarios de la Fase II para celebrar este Contrato.
- III. Nomathemba Armstrong declara que a través de la resolución adoptada por la Asamblea Ordinaria de Fase III celebrada el 5 de noviembre

Phase I held on November 5, 2022 he/she received the mandate of the **Phase I Owners** to enter into this present Agreement.

II. Ronald Sharp declares that through assembly resolution passed at the Ordinary Assembly of Phase II held on November 5, 2022 he/she received the mandate of the **Phase II Owners** to enter into this present Agreement.

III. Nomathemba Armstrong declares that through assembly resolution passed at the Ordinary Assembly of Phase III held on November 5, 2022 he/she received the mandate of the **Phase III Owners** to enter into this present Agreement.

IV. Wayne Willis, as legal representative of LMHOA, the Administrator of each of the Las Mañanitas Phases, declares that:

a) He/she was elected as President of the Board of LMHOA according to the Assembly of the Civil Association that took place on November 5, 2022 and continues to hold such office as of the effective date of this Agreement.

b) According to public deed number 45,643, volume 935 granted at public faith of notary 3 Mr. Carlos Aramburo Romero of this state, dated the 19th of October of 2010, LMHOA was legally incorporated and, according to Article 5 of its By-Laws and the powers granted by the Assembly of LMHOA that took place on November 5, 2022, the President of the board has sufficient authority to sign this Agreement.

V. Wayne Willis, as legal representative of LMHOA, which is the manager of Amenities, declares that he/she has authority to represent Amenities in connection with this Agreement.

VI. Each of the representatives of Phase I, Phase II, Phase III, LMHOA and Amenities declares that he or she wishes to enter into this

de 2022, recibió la instrucción de los Propietarios de la Fase III para celebrar este Contrato.

IV. Wayne Willis, en su carácter de representante legal de LMHOA, el Administrador de cada una de Las Fases Mañanitas, declara que:

a) Fue electo como presidente de la mesa directiva de LMHOA de acuerdo con la Asamblea de la Asociación Civil que se celebró el 5 de noviembre de 2022 y que continúa en dicho cargo a la fecha de celebración de este Contrato.

b) Por escritura pública 45,643 volumen 935, de fecha 19 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Arámburo Romero, notario público 3 de Baja California Sur, fue constituida LMHOA, y de conformidad con lo previsto en el Artículo 5 de sus estatutos sociales y de los poderes otorgados por la Asamblea de LMHOA que tuvo lugar el 5 de noviembre de 2022, el presidente de la mesa directiva cuenta con las facultades suficiente para celebrar este Contrato.

V. Wayne Willis, en su carácter de representante legal de LMHOA, quien es el administrador de Amenities, declara que cuenta con las facultades necesarias para representar a Amenities en este Contrato.

VI. Cada uno de los representantes de Fase I, Fase II, Fase III, LMHOA y Amenities, declaran que es su deseo celebrar este Contrato para cumplir con las resoluciones descritas en el Antecedente SÉPTIMO antes descrito, con el objeto de identificar claramente las áreas dentro de Fase I, Fase II, Fase III, de la Fracción C y de la Concesión de Playa que serán compartidas entre Las Fases Mañanitas, para regular su uso y compartir los beneficios y gastos relacionados con las mismas, de acuerdo con lo previsto en las siguientes:

CLÁUSULAS

1. Objeto y propósito de este Contrato. El objeto y propósito de este Contrato es que las Partes que

Agreement to fulfill the resolutions described in paragraph SEVENTH above, in order to clearly identify the areas within Phase I, Phase II, Phase III, Fraction C and the Beach Concession that are to be shared among the Las Mañanitas Phases, to regulate their use and to share in the benefits and expenses related thereto, all as set forth in the following:

CLAUSES:

1. Purpose and Intent of This Agreement. The purpose and intent of this Agreement is for the Parties hereto to assume the obligations and receive the rights and benefits of the cross-shared areas and cross-shared services identified in Exhibits A, B, C and D attached hereto and included as a part hereof and the Beach Concession (hereinafter the "**Cross-Shared Areas**" or "**Cross-Shared Area**" if referring to one or more of the Cross-Shared Areas). Subject to the exceptions in Clause 2. below, the Cross-Shared Areas shall be considered common areas of the Las Mañanitas Phases in all matters, including the application of the Rules and Regulations and Administrator Rules applicable to such Cross-Shared Areas. This Agreement also obligates the Las Mañanitas Phases to share all expenses ("**Cross-Shared Expenses**") related to such Cross-Shared Areas, as set forth in Exhibit E attached hereto and included as a part hereof.

2. Applicable Rules and Regulations and Administrator Rules for Cross-Shared Areas. The Parties herein acknowledge that the Cross-Shared Areas, except for Fraction C and the Beach Concession, are private or common areas of the Las Mañanitas Phases where they are located. Therefore, the Cross-Shared Areas are subject to the applicable Rules and Regulations and Administrator Rules of the Phase within which they are located, and all residents (that is Owners, their resident guests or renters, hereafter "**Residents**") may use the Cross-Shared Areas in any way consistent with the applicable Rules and Regulations

lo suscriben asuman las obligaciones y tengan los derechos y beneficios de las áreas y servicios compartidos identificados en los Anexos A, B, C y D de este Contrato y la Concesión de Playa (en adelante las "**Áreas Compartidas**" o el "**Área Compartida**", según se refiera a una o más Áreas Compartidas). Sujeto a las excepciones previstas en la Cláusula 2 siguiente, las Áreas Compartidas deberán ser consideradas áreas comunes de Las Fases Mañanitas para todos los efectos, incluyendo la aplicación del Reglamento y las Reglas del Administrador aplicables a dichas Áreas Compartidas. Este Contrato obliga además a Las Fases Mañanitas a compartir los gastos ("**Gastos Compartidos**") relacionados a dichas Áreas Compartidas, de acuerdo con lo establecido en el Anexo E adjunto a este Contrato para formar parte integral del mismo.

2. Reglamento aplicable y Reglas del Administrador para las Áreas Compartidas. Las Partes en este acto reconocen que las Áreas Compartidas, excepto por la Fracción C y la Concesión de Playa, son áreas privadas o comunes de Las Fases Mañanitas en donde se encuentran ubicadas. Por lo tanto, las Áreas Compartidas están sujetas al Reglamento y a las Reglas del Administrador aplicables de la Fase a la cual pertenecen y todos los residentes (esto es Propietarios, sus residentes, huéspedes o arrendatarios, en adelante los "**Residentes**") podrán usar las Áreas Compartidas en cualquier forma consistente con los Reglamentos y las Reglas del Administrador aplicables. El uso de las Áreas Compartidas tendrá las siguientes limitaciones:

- A. Los Residentes solo podrán depositar la basura en los contenedores generales de basura ubicados en la Fase dentro de la cual residen.
- B. Los Residentes no podrán usar el estacionamiento o el interior de la oficina localizada en la Fracción C a menos que sea como invitado del arrendatario de esa oficina.
- C. Por resolución aprobada de la Asamblea debidamente constituida de cualquiera de Las Fases Mañanitas, cualquier parte de las Áreas Compartidas dentro de esa Fase (por

and Administrator's Rules. The following limitations on the use of Cross-Shared Areas are hereby adopted:

- A. Residents may only dispose of refuse in the main garbage receptacles associated with the Phase within which they reside.
- B. Residents may not use the parking or the interior of the office on Fraction C unless as an invitee of the tenant of that office.
- C. Upon resolution passed at a duly constituted Assembly of any one of the Las Mañanitas Phases, any part of the Cross-Shared Areas within that Phase (e.g., the hot tub in Phase I) can be restricted to Associates of LMHOA in good standing, as such term is defined in the LMHOA By-laws. For clarification, Residents of any of the Las Mañanitas Phases may use the Cross-Shared Areas within the Las Mañanitas Phase where they reside without restriction other than as set forth in the Rules and Regulations and/or the Administrator's Rules promulgated thereunder.
- D. Residents may not use the Beach Concession for any activities not permitted by the terms of the Beach Concession and any applicable Administrator's Rules.

3. Expenses Related to Cross-Shared Areas. Each of the Las Mañanitas Phases agrees to bear its proportionate share of Cross-Shared Expenses pursuant to the procedures defined in Exhibit E attached hereto and included as a part hereof.

4. No Encumbrance of Cross-Shared Areas: The Parties shall avoid undertaking any act of ownership over the Cross-Shared Areas without the previous consent of the impacted Las Mañanitas Phases, including but not limited to the creation,

ejemplo, el jacuzzi de la Fase I) podrá ser restringirse al uso de los Asociados de LMHOA que se encuentren en buena posición, según dicho término está definido en los estatutos de LMHOA. Para mayor claridad, los Residentes de cualquiera de Las Fases Mañanitas podrán usar las Áreas Compartidas dentro de la Fase donde residan sin otra restricción más que las establecidas en el Reglamento y/o las Reglas del Administrador ahí promulgadas.

- D. Los Residentes no podrán utilizar la Concesión de Playa para realizar actividades no permitidas en términos de la Concesión de Playa y cualquier Regla del Administrador aplicable.

3. Gastos relacionados con las Áreas Compartidas. Cada una de Las Fases Mañanitas acepta sufragar proporcionalmente los Gastos Compartidos que le correspondan de acuerdo con los procedimientos definidos en el Anexo E de este Contrato.

4. No gravamen de las Áreas Compartidas. Las Partes acuerdan evitar asumir cualquier acto de dominio sobre las Áreas Compartidas sin el previo consentimiento de Las Fases Mañanitas afectadas, incluido, pero no limitado a la creación, alteración o retiro de cualquier servidumbre, gravamen, licencia, derechos sobre la Concesión de Playa o cualquier acto que pudiera alterar de cualquier forma el uso de las Áreas Compartidas, de conformidad con lo aquí establecido, salvo que se permita lo contrario en el presente Contrato.

5.- Término y Terminación de este Contrato. Este Contrato permanecerá vigente hasta en tanto no sea modificado o terminado por resoluciones adoptadas en una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de todas Las Fases Mañanitas, una resolución adoptada por los Asociados de la Asamblea de LMHOA y una resolución adoptada por los Asociados de la Asamblea de Amenities. No obstante lo anterior, cualquiera de Las Fases Mañanitas podrá terminar unilateralmente este Contrato mediante la resolu-

alteration or removal of any easement, lien, license, encumbrance, rights to Beach Concession or any act that may alter in any way the use of the Cross-Shared Areas as set forth herein except as otherwise permitted herein.

5.- Term and Termination of This Agreement.

This Agreement shall remain in force until amended or terminated by resolutions adopted at Ordinary or Extraordinary Assemblies of all Las Mañanitas Phases, a resolution adopted by the Associates Assembly of LMHOA and a resolution adopted by the Associates Assembly of Amenities. Notwithstanding the foregoing, any of the Las Mañanitas Phases may unilaterally terminate this Agreement by resolution passed at an Ordinary or Extraordinary Assembly of the Las Mañanitas Phase seeking such termination by majority vote constituting sixty percent (60%) of the total votes eligible to be cast (i.e., not 60% of those who attend). The Administrator of the Las Mañanitas Phase passing such resolution shall promptly notify the other Parties to this Agreement, as provided in Clause 6. below, that this Agreement shall terminate on a date 180 days following the date of said notice or such later date for termination as specified in the resolution of said Assembly.

6. Notices and Written Communications. All communications or notifications in relation to this Agreement shall be made in writing and sent via e-mail (with return receipt requested) to the then current members of the Vigilance Committees of all three Las Mañanitas Phases and to the members of the Board of LMHOA on behalf of LMHOA and Amenities.

7.- Applicable Law, Jurisdiction. This Agreement is drafted and signed in English and Spanish, each being a true and exact translation of the other and approved by the Parties in that form.

ción que tenga por objeto dicha terminación aprobada por una mayoría de votos que constituya el 60% de los votos totales de los condóminos (es decir, no el 60% de aquéllos que asistan a la asamblea). El Administrador de La Fase Mañanitas que haya aprobado esa resolución deberá notificarlo de inmediato a las otras Partes en este Contrato, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 6. de este Contrato, que este Contrato terminará después de 180 días siguientes a la fecha de la notificación o en una fecha posterior según se especifique en la resolución de dicha Asamblea.

6. Notificaciones y Comunicaciones por Escrito.

Todas las comunicaciones o notificaciones relacionadas con este Contrato deberán realizarse por escrito y serán enviadas por correo electrónico (con confirmación de recibido) a los entonces miembros de los Comités de Vigilancia de las tres Fases Mañanitas y a los miembros de la mesa directiva de LMHOA en representación de LMHOA y Amenities.

7.- Legislación Aplicable, Jurisdicción. Este Contrato está redactado en inglés y español y cada uno es una fiel y exacta traducción del otro y es aprobado por las Partes en esa forma. Este Contrato estará gobernado por las leyes vigentes en Baja California Sur, México y las Partes acuerdan que la versión en español será la base para la interpretación de este Contrato. Las Partes se sujetan irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales competentes en San José del Cabo, Baja California Sur, México.

[El resto de esta página está en blanco. Las firmas se muestran en la página siguiente.]

This Agreement is be governed by the laws in force in Baja California Sur, Mexico, and the Parties agree that the Spanish version shall be the basis for interpretation of this Agreement. The Parties irrevocably submit to the jurisdiction and venue of the competent courts residing in San José del Cabo, Baja California Sur, Mexico.

[The rest of this page is blank; signature page follows.]

IN WITNESS WHEREOF, the Parties sign this Agreement, in counterparts if necessary, in the city of San José del Cabo, Baja California Sur, to be effective on the date first written above.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes firman este Contrato en varios ejemplares de ser necesario, en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, para ser vigente a partir de la fecha mencionada en el proemio de este Contrato.

PHASE I/FASE I

Paul Geisler
Signature of Authorized Representative/
Firma del representante legal

Paul Geisler
[Print Name] [Escribir nombre]

PHASE II/FASE II

Ronald Sharp
Signature of Authorized Representative/
Firma del representante legal

Ronald Sharp
[Print Name] [Escribir nombre]

PHASE III/FASE III

Nomathemba C. Armstrong
Signature of Authorized Representative/
Firma del representante legal

Nomathemba Armstrong
[Print Name] [Escribir nombre]

LMHOA

Wayne Willis
Signature of Authorized Representative/
Firma del representante legal

Wayne Willis
[Print Name] [Escribir nombre]

AMENITIES

Wayne Willis
Signature of Authorized Representative/
Firma del representante legal

Wayne Willis
[Print Name] [Escribir nombre]

EXHIBIT A to CROSS-SHARING AGREEMENT

1. **Cross-Shared Areas Defined.** For the purposes of this Exhibit A, and subject to the exceptions listed in Paragraph 2 below, Cross-Shared Areas include the following:

- a. **Common Areas.** Those areas physically used by Owners within any of the Las Mañanitas Phases (such as all common areas, amenities, common furniture, parking, entrances, driveways and walkways) and including the areas more closely defined in Exhibits B, C, and D attached hereto and included as a part hereof and the Beach Concession;
- b. **Infrastructure.** Common area infrastructure managed by the Administrator on behalf of any or all Las Mañanitas Phases (such as common utilities, sewers, landscaping, pools, cisterns, Administrator-owned equipment, bodegas, fountains/art, community management office, employee cafeteria and Fraction C, including improvements thereon);
- c. **Overhead.** Services and intangible cost items provided to all Las Mañanitas Phases and specified on the annual budget approved by Owners (such as security, landscape maintenance, community management staff, legal, accounting and insurance services, and annual license to Beach Concession);
- d. **Repair, Maintenance and Cleaning.** Incidental, low-cost repair, maintenance and cleaning goods and services performed by LMHOA staff

ANEXO A del CONTRATO DE USO COMPARTIDO

1. **Áreas Compartidas Definidas.** Para los fines de este Anexo A y sujeto a las excepciones contenidas en el Párrafo 2 siguiente, las Áreas Compartidas incluyen lo siguiente:

- a. **Áreas Comunes.** Son aquéllas áreas físicamente utilizadas por los Propietarios dentro de cualquiera de Las Fases Mañanitas (tales como áreas comunes, amenidades, mobiliario común, estacionamiento, accesos, caminos y pasillos) incluyendo las áreas más ampliamente definidas en los Anexos B, C y D adjuntos a este Contrato para formar parte integral del mismo y la Concesión de Playa.
- b. **Infraestructura.** La infraestructura del Área Común, administrada por el Administrador en beneficio de alguna o todas Las Fases Mañanitas (tales como servicios comunes, alcantarillas, paisajismo, albercas, cisternas, equipo del Administrador, bodegas, fuentes/arte, oficina de mantenimiento, cafetería de personal y la Fracción C, incluyendo las mejoras en la misma);
- c. **Gastos Generales.** Los servicios y costos intangibles proporcionados a todas Las Fases Mañanitas, los cuales están especificados en el presupuesto anual aprobado por los Propietarios (tales como seguridad, servicio de jardinería, personal de mantenimiento, servicios legales y contables y derechos anuales de la Concesión de Playa);
- d. **Reparaciones, Mantenimiento y Limpieza.** Los costos incidentales de bajo costo, mantenimiento, limpieza de bienes y servicios prestados por el

and provided to common areas of the buildings containing the Units ("**Residential Buildings**") or buildings containing Garages ("**Garage Buildings**"), including utilities provided to such common areas (but not including propane to Units) and including regular landscaping provided to garden Units of Phase II and Phase III;

- e. **Garages.** Unsold garages owned by LMHOA within Garage Buildings until sold; and
- f. **Future.** Any future amenity, common area or service approved by the assemblies of all Las Mañanitas Phases and included in the Budget (as defined in Exhibit E attached hereto and included as a part hereof).

2. **Exceptions.** Cross-Shared Areas do not include:

- a. **Items Charged To Reserves.** Each of the Las Mañanitas Phases has established reserve accounts ("**Reserves**" or "**Reserve**" as the case may be) to hold funds contributed by the Owners and Garageowners within said Las Mañanitas Phase. Any direct expense of a service provided to a common area of a Residential Building or a Garage Building by a party other than the staff of LMHOA or involving equipment or a supply item costing more than \$100 USD will be charged to the Reserve account associated with such Las Mañanitas Phase and such Residential Building and/or Garage Building, and not as a Cross-Shared Expense.

personal de LMHOA y proporcionados a las áreas comunes de los edificios en donde se encuentran las Unidades ("**Edificios Residenciales**") o edificios en donde se encuentran las Cocheras ("**Edificios de Cocheras**"), incluyendo los servicios prestados a dichas áreas comunes (sin incluir el gas propano a las Unidades) e incluyendo la jardinería a las Unidades con jardín de Fase II y Fase III;

- e. **Cocheras.** Las cocheras no vendidas propiedad de LMHOA dentro de los Edificios de Cocheras hasta que sean vendidas; y
 - f. **Futuros.** Cualquier amenidad futura, área común o servicio aprobado por las asambleas de todas Las Fases Mañanitas e incluidas en el Presupuesto (según término fue definido en el Anexo E, adjunto a este Contrato para formar parte integral del mismo).
2. **Excepciones.** Las Áreas Compartidas no incluyen:
- a. **Elementos con cargo a las Reservas.** Cada una de Las Fases Mañanitas ha establecido cuentas de reserva ("**Reservas**" o "**Reserva**" según sea el caso) para mantener aportaciones contribuidas por los Propietarios y Propietarios de Cocheras dentro de dicha Fase Mañanitas. Cualquier gasto directo por un servicio prestado a un área común de un Edificio Residencial o Edificio de Cocheras por otra parte distinta al personal de LMHOA o que involucre equipo o un elemento de suministro que cueste más de \$100 dólares, será cargado a la cuenta de Reserva asociada con dicha Fase Mañanitas y dicho Edificio Residencial y/o Edificio de Cocheras y no como un Gasto Compartido.

<p>b. <i>Private-Use.</i> Items exclusively used by private Units or Garages, such as air conditioning equipment, privately owned satellite dishes, propane metered or supplied separately, equipment, infrastructure, improvements, utilities and garden areas that are part of a private unit and which have historically been paid for by that unit, and not used by all Owners in common.</p>	<p>b. <i>Uso Privado.</i> Los elementos exclusivamente usados por Unidades Privadas o Cocheras, tales como equipo de aire acondicionado, antenas parabólicas privadas, gas propano medido o suministrado por separado, infraestructura, mejoras, servicios y áreas de jardín que sean parte de una unidad privada y los cuales hayan sido pagados por esa unidad y no usados por todos los Propietarios de forma común.</p>
---	---

EXHIBIT B to CROSS-SHARING AGREEMENT/ANEXO B del CONTRATO DE USO COMPARTIDO

Phase I Pool Bar Area with Palapa, Pool Restrooms & Barbecue Palapa Area - Edificio G1 and G2/ Fase I Bar de Área de Alberca con Palapa, Baños de Área de Alberca, Área de Palapa de Parrilla- Edificio G1

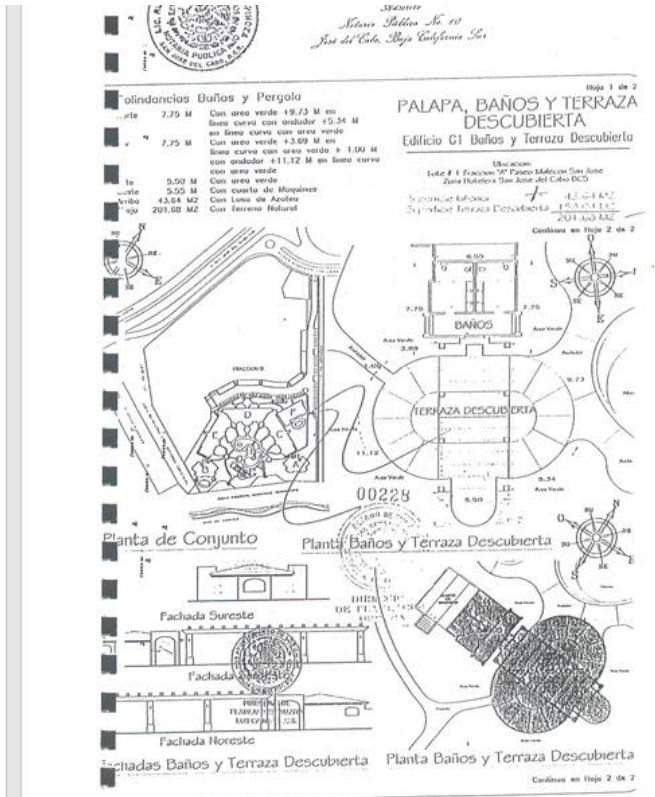
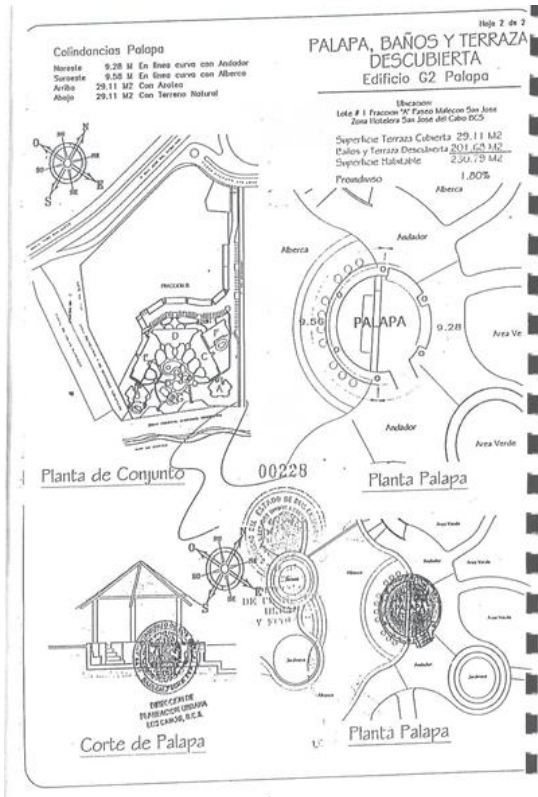


EXHIBIT B - CONTINUED/ ANEXO B- CONTINUACIÓN

Phase II Pool Bar Area with Palapa, Pool Restrooms & Barbecue Palapa Area - Edificio B and C/ Fase II Bar de Área de Alberca con Palapa, Baños de Área de Alberca, Área de Palapa de Parrilla- Edificio B y C

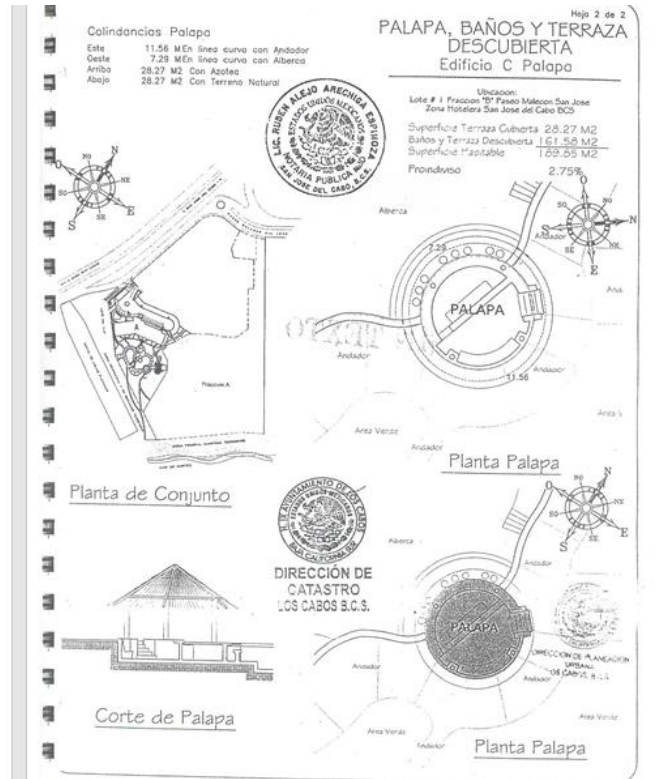
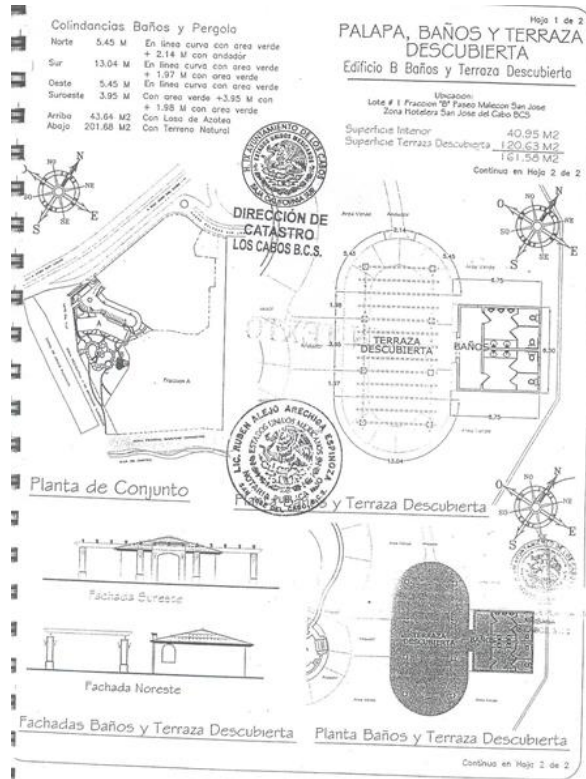


EXHIBIT B - CONTINUED/ ANEXO B- CONTINUACIÓN

Phase III - Gym and Tennis Court and Restroom - Edificio C/ Fase III- Gimnasio, Cancha de Tenis y Baños- Edificio C.

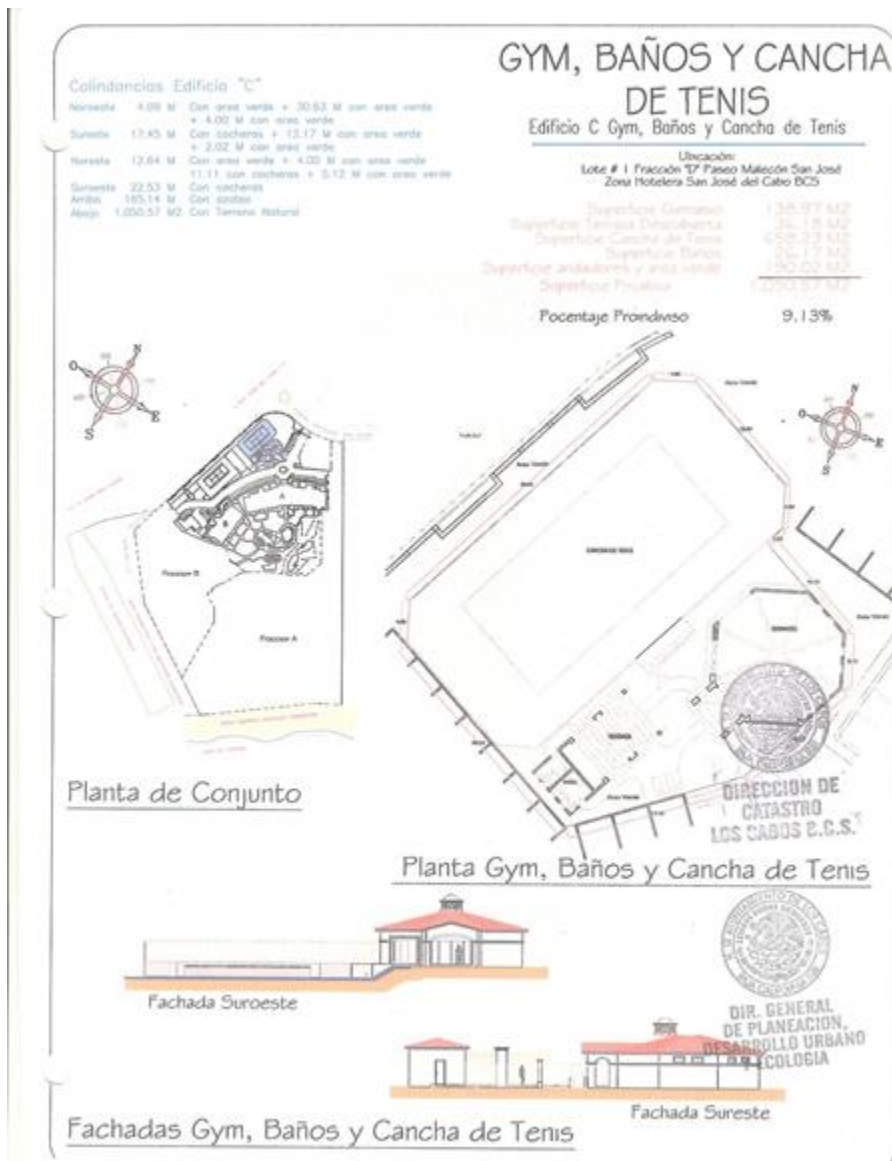


EXHIBIT C to CROSS-SHARING AGREEMENT/ANEXO C del CONTRATO DE USO COMPARTIDO

Fraction "C" - Commercial Building Lot with Parking/ Fracción "C"- Lote de Edificio Comercial con Estacionamiento.



EXHIBIT D to CROSS-SHARING AGREEMENT.	ANEXO D del CONTRATO DE USO COMPARTIDO
<p>1) Incorporated by reference herein is the Deed Escritura # 6,287, Volume 158 dated October 14, 2021 with respect to ownership by Las Mañanitas HOA, A.C. of Lot 1-D in Phase III.</p> <p>2) Incorporated by reference herein is the Deed Escritura #24,067, Volume 1,382 dated November 25, 2019 with respect to ownership by Las Mañanitas HOA, A.C. of built Garages 29, 32, 39, 40, 41, 42 and unbuilt land for Garages 34, 35, 36, 37, 38, in Phase III</p>	<p>1) Se tiene por incluida la <u>escritura pública #6,287</u>, Volumen 158 de fecha 14 de octubre de 2021, que contiene el título de propiedad de Las Mañanitas HOA, A.C. respecto del Lote 1-D en la Fase III.</p> <p>2) Se tiene por incluida la <u>escritura pública #24,067</u>, Volumen 1,832 de fecha 25 de noviembre de 2019, que contiene el título de propiedad de Las Mañanitas HOA, A.C. respecto de las Cocheras construidas 29, 32, 39, 40, 41, 42 y el terreno para construir las Cocheras 34, 35, 36, 37 y 38 en Fase III.</p>

EXHIBIT E to CROSS-SHARING AGREEMENT.

The budget ("**Budget**") for Las Mañanitas is recommended annually by the Board of LMHOA as Administrator of all Las Mañanitas Phases and is independently approved at the annual Ordinary Assemblies of each of the Las Mañanitas Phases.

There are three major components of the Budget:

- a) Operations ("**Operating Budget**"), which reflects the Cross-Shared Expenses for the security, minor maintenance, janitorial, pools, landscaping, infrastructure, professional, managerial and other goods and services consumed by the Las Mañanitas Phases;
- b) Contributions to the Reserves for the Residential Buildings in each Phase; and
- c) Contributions to the Reserves for the Cross-Shared Areas ("**Common Reserves**"). Any surplus or deficit generated by actual expenses differing from an Operating Budget or by the sale of any LMHOA asset is also added to, or deducted from, the Common Reserve.

The resulting sum approved is the "**Budget Amount**" for that year.

In some years, a separate, additional budget for contributions to the Reserves for Garage Buildings is also recommended by the Board of LMHOA and approved by the Ordinary Assembly of the Phase to which it applies. These amounts are separately recommended and approved only as needed (e.g., for major repairs, painting or roof sealing) and assessed only to the Garageowners of the Garage Building and Phase involved.

ANEXO E del CONTRATO DE USO COMPARTIDO

El presupuesto ("**Presupuesto**") para Las Mañanitas es presentado anualmente por la Mesa Directiva de LMHOA como Administrador de todas Las Fases Mañanitas y es aprobado de forma independiente en las Asambleas Ordinarias de cada una de Las Fases Mañanitas.

El Presupuesto se compone principalmente de estos tres conceptos:

- a) Operativo ("**Presupuesto Operativo**"), el cual refleja los Gastos Compartidos para la seguridad, mantenimiento menor, limpieza, albercas, paisajismo, infraestructura, servicios profesionales, administrativos y otros bienes y servicios consumidos por Las Fases Mañanitas;
- b) Contribuciones a las Reservas para los Edificios Residenciales en cada Fase; y
- c) Contribuciones a las Reservas para las Áreas Compartidas ("**Reservas Comunes**"). Cualquier superávit o déficit generado por los gastos reales que difieran del Presupuesto Operativo o por la venta de cualquier activo de LMHOA también se suma o deduce de la Reserva Común.

La cantidad resultante aprobada es el "**Monto del Presupuesto**" para ese año.

Un presupuesto adicional por separado de contribuciones a las Reservas para los Edificios de Cocheras es también recomendado por la Mesa Directiva de LMHOA y aprobado por la Asamblea Ordinaria de la Fase a la cual aplique. Estos montos son recomendados de forma separada y aprobados solamente como se requieran (por ejemplo para reparaciones mayores, pintura o impermeabilización) y serán asignados solamente a los Propietarios de Cocheras de los Edificios de Cocheras y la Fase respectiva.

The Budget also does not include any special assessments, which would be handled by separate resolution approved by the Phase needing the special assessment.

The Cross-Shared Expenses are funded by the Operating Budget with any extraordinary expenditures approved by the Owners charged to the Common Reserves.

The Allocation of the Budget to each Phase is calculated as follows. (Note: the term "meters" means "square meters" for the remainder of this Exhibit E).

Phase Budget Allocation Percentage. Each Phase is allocated a share of the Budget based upon its proportionate share of the total meters of residential Units in all three Phases, not including garage meters nor any unassessed meters (such as common areas or non-residential units that are owned by LMHOA or Amenities). As of 2022, there are 22,466.24 total meters of residential Units, composed of 10,008.38 meters (44.5485%) in Phase I, 6,100.91 meters (27.1559%) in Phase II, and 6,356.95 meters (28.2956%) in Phase III. Each of these percentages is that Phase's "**Phase Budget Allocation Percentage.**" Note: the meters measurement of each Unit is shown on its Deed.

Phase Budget Share. The total amount to be contributed by the Owners within any one of the Las Mañanitas Phases is calculated by multiplying the Budget Amount by the Phase Budget Allocation Percentage of that Phase. The result of the multiplication is the "**Phase Budget Share.**"

El Presupuesto no incluye ninguna contribución especial, las cuales podrán ser tratadas por una resolución por separado aprobada por la Fase que necesite la contribución especial.

Los Gastos Compartidos son financiados por el Presupuesto Operativo con cualquier gasto extraordinario aprobado por los Propietarios con cargo a las Reservas Comunes.

La Asignación del Presupuesto a cada Fase se calcula de la siguiente forma. (Nota: el término metros significa "metros cuadrados" para el resto de este Anexo E).

Porcentaje de Asignación de Presupuesto por Fase. A cada Fase se le asigna una parte del Presupuesto en función de la parte proporcional del total de metros de Unidades residenciales en todas las tres Fases, sin incluir metros de cocheras o metros no asignados (tales como áreas comunes o unidades no residenciales que son propiedad de LMHOA o de Amenities). En 2022, existen 22,466.24 metros de Unidades residenciales, integrados por 10,008.38 metros (44.5485%) en Fase I, 6,100.91 metros (27.1559%) en Fase II, y 6,356.95 metros (28.2956%) en Fase III. Cada uno de estos porcentajes para cada Fase es el "**Porcentaje de Asignación de Presupuesto por Fase**". Nota: las medidas de cada Unidad se muestran en su escritura.

Parte del Presupuesto de la Fase. La cantidad total a ser contribuida por los Propietarios de cualquiera de Las Fases Mañanitas está calculada multiplicando el Monto del Presupuesto por el Porcentaje de Asignación de Presupuesto por Fase de esa Fase. El resultado de la multiplicación es la "**Parte del Presupuesto de la Fase**".

Title	Cross Sharing Agreement
File name	Las Mañanitas Cr...nish [Final].docx
Document ID	df79b16ef1cf57dabe389cf7d158bcb847888f00
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	● Signed

Document History



11 / 27 / 2022
15:11:30 UTC-8

Sent for signature to Paul (paul@cabodreamhomes.com), Ron (rrrsharp@aol.com), Nomathemba (nca@armstrongmed.com) and Wayne (admin@lasmananitascondos.com) from willis.wayne@gmail.com
IP: 187.199.161.180



11 / 27 / 2022
15:17:08 UTC-8

Viewed by Wayne (admin@lasmananitascondos.com)
IP: 187.199.161.180



11 / 27 / 2022
15:18:00 UTC-8

Signed by Wayne (admin@lasmananitascondos.com)
IP: 187.199.161.180



11 / 27 / 2022
15:32:21 UTC-8

Viewed by Ron (rrrsharp@aol.com)
IP: 98.147.207.189



11 / 27 / 2022
15:33:39 UTC-8

Signed by Ron (rrrsharp@aol.com)
IP: 98.147.207.189

Title	Cross Sharing Agreement
File name	Las Mañanitas Cr...nish [Final].docx
Document ID	df79b16ef1cf57dabe389cf7d158bcb847888f00
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	● Signed

Document History



11 / 29 / 2022
08:45:17 UTC-8

Viewed by Nomathemba (nca@armstrongmed.com)
IP: 23.123.134.27



11 / 29 / 2022
08:58:22 UTC-8

Signed by Nomathemba (nca@armstrongmed.com)
IP: 23.123.134.27



11 / 29 / 2022
17:47:41 UTC-8

Viewed by Paul (paul@cabodreamhomes.com)
IP: 187.199.224.204



11 / 29 / 2022
17:48:33 UTC-8

Signed by Paul (paul@cabodreamhomes.com)
IP: 187.199.224.204



11 / 29 / 2022
17:48:33 UTC-8

The document has been completed.