



CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA A TRAVÉS DE LA INVERSIÓN EN EL PROYECTO NOOX PUERTO VALLARTA (EN LO SUCESIVO EL “PROYECTO”) QUE CELEBRAN [***] (EN LO SUCESIVO EL “INVERSIONISTA”), Y GONZALO EMMANUEL GONZÁLEZ DÍAZ Y PIXKA BEN, S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADOS AMBOS POR SERGIO EDGARDO VALLEJOS ORTIZ, QUIEN TAMBIÉN COMPARECE POR SU PROPIO DERECHO (EN LO SUCESIVO LOS “DESARROLLADORES”, Y JUNTO CON EL INVERSIONISTA DENOMINADOS AMBOS COMO “PARTES”), AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:**

REAL ESTATE PURCHASE AGREEMENT THROUGH INVESTMENT IN THE PROJECT NOOX PUERTO VALLARTA (HEREINAFTER THE “PROJECT”, ENTERED BY [***] (HEREINAFTER THE “INVESTOR”), AND GONZALO EMMANUEL GONZÁLEZ DÍAZ Y PIXKA BEN, S.A.P.I. DE C.V, BOTH REPRESENTED BY SERGIO EDGARDO VALLEJOS ORTIZ, WHO IS ALSO APPEARING IN HIS OWN RIGHT (AS THE “DEVELOPERS”, AND TOGETHER WITH THE INVESTOR BOTH REFERRED TO AS THE “PARTIES”), AS SET FORTH IN THE FOLLOWING BACKGROUND, REPRESENTATIONS AND CLAUSES:**

ANTECEDENTES / BACKGROUND

PRIMERO. Con fecha 30 de abril de 2018, Gonzalo Emmanuel González Díaz, Sergio Edgardo Vallejos Ortiz y Pixka Ben, S.A.P.I. de C.V., firmaron un Convenio de Asociación (en lo sucesivo el “Convenio”), por medio del cual acordaron constituir una sociedad conjunta para desarrollar el **PROYECTO** en el Lote B-1, ubicado en la Carretera a Barra de Navidad, Zona Hotelera Sur, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

FIRST: On April 30, 2018, Gonzalo Emmanuel Gonzalez Diaz, Sergio Edgardo Vallejos Ortiz and Pixka Ben, S.A.P.I. de C.V., signed an Association Agreement (hereinafter the "Agreement"), by which they agreed to form a joint venture to develop the **PROJECT** in Lot B-1, located on the Highway to Barra de Navidad, Southern Hotel Zone, Municipality of Puerto Vallarta, Jalisco.

SEGUNDO. Mediante escritura número 136,639 de fecha 06 de marzo de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo Notario Público 211 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicho lugar, bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2019033007, los **DESARROLLADORES** constituyeron la sociedad denominada Noox Puerto Vallarta, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo “**NOOX**”), a efecto de formalizar a través de ésta, la venta de participaciones dentro del negocio que constituye el **PROYECTO**.

SECOND: By means of deed number 136,639 dated March 6, 2019, granted in faith by Mr. José Eugenio Castañeda Escobedo, Notary Public 211 of Mexico City, registered in the Public Registry of Property and Commerce of said place, under the Electronic Commercial Folio number N-2019033007, the **DEVELOPERS** constituted the company called Noox Puerto Vallarta, S.A.P.I. de C.V. (hereinafter “**NOOX**”), for the purpose of formalizing through the sale of shares within the business that constitutes the **PROJECT**.

Bahía de San Cristóbal 3, despacho 120, Col. Verónica Anzures
Tel. 52603161



S

DECLARACIONES - DECLARATIONS

- I. Declara el **INVERSIONISTA**, bajo protesta de su verdad, que:
- a) Es de nacionalidad [****] y cuenta con capacidad legal y económica suficiente para obligarse en los términos del presente Contrato.
 - b) Está interesado en adquirir una participación dentro del **PROYECTO** en los términos pactados en el presente Contrato.
 - c) Su Registro Federal de Contribuyentes es: [*****].
 - d) Se identifica con [***].
 - e) Para todos los efectos legales relacionados con este instrumento señala como su domicilio el ubicado en: [*****], Ciudad de México.
- I. The **INVESTOR** declares that:
- a) S/He is of [****] nationality and has sufficient legal and economic capacity to bind himself under the terms of this Contract.
 - b) S/He is interested in acquiring a participation within the PROJECT under the terms agreed upon in this Contract.
 - c) Her/his Federal Taxpayer Registry is [*****].
 - d) S/He is identified with the passport [***].
 - e) For all legal purposes related to this instrument, her/his mailing address is located at: [*****], Mexico City. (Can be of nationality/lawyer/bank/etc)

- II. Declaran los **DESARROLLADORES**, a través de su representante legal, que:
- a) Su representada es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura número 78,449 de fecha 2 de junio de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público 106 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el Folio Mercantil Electrónico número: 564211-1.
 - b) Cuenta con las facultades legales suficientes para suscribir el presente Contrato, en términos de la escritura número 57,308 de fecha 22 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Marco Antonio Espinoza, Notario Público 97 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el Folio Mercantil Electrónico número: 564211-1; mismas que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna.
 - c) Para todos los efectos legales a que haya lugar señala como su domicilio el ubicado en Bahía de San Cristóbal #3, Interior 120, Colonia Verónica Anzures, C.P. 11300, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

- II. The **DEVELOPERS** declare, through their legal representative, that:
- a) Their represented company is a mercantile corporation legally constituted in accordance with the Laws of the United Mexican States, as stated in deed number 78,449 dated June 2, 2016, granted in faith by Mr. Mario Filogonio Rea Field, Notary Public 106 of Mexico City, registered in the Public Registry of Property and Commerce of Mexico City, in the Electronic Mercantile

Bahía de San Cristóbal 3, despacho 120, Col. Verónica Anzures
Tel. 52603161



S

Record number: 564211-1.

- b) They have sufficient legal powers to enter into this Agreement, in terms of deed number 57,308 dated December 22, 2017, presented before the faith of Mr. Marco Antonio Espinoza Rommyngth, Notary Public 97 of Mexico City, registered in the Public Registry of Property and Commerce of Mexico City, in the Electronic Commercial Folio number: 564211-1; which have not been revoked, modified or limited in any way.
- c) For all legal purposes, their address is Bahía de San Cristóbal #3, Interior 120, Colonia Verónica Anzures, C.P. 11300, Delegación Miguel Hidalgo, Mexico City.

CONDICIONES - CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO Y ALCANCE.

El **INVERSIONISTA**, por medio del presente Contrato invertirá en el **PROYECTO** la cantidad de \$ [*****] M.N. (***** pesos 00/100, Moneda Nacional), mismos que equivalen al (**)% (**** por ciento) del valor actual del **PROYECTO**, mismo que equivale a [**] (****) acciones de **NOOX**, conforme a los valores y montos estimativos contenidos en el **ANEXO 1** del presente Contrato, consistente en una corrida financiera y un reporte del valor estimado de cada acción de **NOOX**, mismos que podrán ir variando conforme avance el **PROYECTO**.

FIRST. OBJECT AND SCOPE.

The **INVESTOR** shall, by means of this Contract, invest in the **PROJECT** the amount of \$[*****] M.N. (***** pesos 00/100, National Currency), equivalent to (**)% (**** percent) of the current value of the **PROJECT**, which is equivalent to [**] (****) **NOOX** shares, according to the values and estimated amounts contained in **Annex 1** of this Contract, consisting of a financial run and a report of the estimated value of each **NOOX** share, which may vary as the **PROJECT** progresses.

SEGUNDA. CÁLCULO DE RENDIMIENTOS.

Las **PARTES** acuerdan en este acto que los rendimientos de la inversión objeto del presente Contrato se calcularán en forma anual, tomando en cuenta periodos mensuales, los cuales utilizarán como base para el cálculo de los rendimientos el porcentaje de apreciación que hayan obtenido en el mercado las unidades que formen parte del **PROYECTO**, y en consecuencia, las acciones de **NOOX**, porcentaje que estará sometido a las condiciones del mercado inmobiliario, situación de la que el **INVERSIONISTA** tiene conocimiento y le fue explicada a su entera satisfacción.

SECOND. CALCULATION OF YIELDS.

The **PARTIES** agree in this act that the returns of the investment object of the present Contract will be calculated on an annual basis, taking into account monthly periods, which will use as a basis for the calculation of the returns the percentage of appreciation that the units that form part of the **PROJECT** have obtained in the market, and consequently, the **NOOX** shares, a percentage that will be subject to the conditions of the real estate market, a situation of which the **INVESTOR** is aware and which was explained to his or her complete satisfaction.

TERCERA. DIRECCIÓN DEL PROYECTO.

Las **PARTES** acuerdan en este acto que la dirección del **PROYECTO** quedará a cargo de **NOOX** o de la

Bahía de San Cristóbal 3, despacho 120, Col. Verónica Anzures
Tel. 52603161



S

persona que éste designe, pudiendo incluso contratar los servicios de proveedores o terceros que presten los servicios necesarios para el desarrollo y comercialización del **PROYECTO**.

THIRD. PROJECT MANAGEMENT.

The **PARTIES** agree in this act that the **PROJECT** will be managed by **NOOX** or the person designated by it, and may even contract the services of suppliers or third parties to provide the necessary services for the development and marketing of the **PROJECT**.

CUARTA. FORMA DE PAGO DE LA INVERSIÓN

Las **PARTES** acuerdan que, a partir de la fecha de firma del presente Contrato, el monto entregado por el **INVERSIONISTA** se considerará como su aporte de participación dentro del **PROYECTO** sin importar si éste sufre modificaciones derivadas de las consideraciones del mercado, una vez que el **PROYECTO** empiece a dar rendimientos, éstos se acumularán hasta que el **INVERSIONISTA** pueda canjearlos por una o más acciones de la Serie PV de capital variable de **NOOX**, mismas que le darán al **INVERSIONISTA** el derecho de uso, goce, disfrute y explotación de la Unidad que se describe en el siguiente párrafo, conforme a lo dispuesto en los estatutos sociales de **NOOX** y las [Reglas de Operación](#) de la serie referida:

DEPARTAMENTO [] TORRE #_**
SUPERFICIE [**]**
MEDIDAS Y LINDEROS:

A

M

P

FOURTH. FORM OF PAYMENT FOR THE INVESTMENT

The **PARTIES** agree that, as of the date of signature of this Agreement, the amount delivered by the **INVESTOR** shall be deemed to be its participation amount within the **PROJECT** regardless of whether the **PROJECT** undergoes modifications due to market considerations, once the **PROJECT** begins to yield, These will accrue until the **INVESTOR** is able to exchange them for one or more shares of **NOOX's** variable capital PV Series, which will give the **INVESTOR** the right to use, enjoy and exploit the Unit described in the following paragraph, in accordance with **NOOX's** bylaws and the [Operating Rules](#) of the referred series:

CONDO [] TOWER #_**
SURFACE [**]**
MEASUREMENTS AND BOUNDARIES:

E

La descripción con la distribución y acabados del Departamento, así como el reglamento de convivencia y las Reglas de Operación de la Serie PV de **NOOX** incluyen en el presente Contrato como **ANEXO 2**. The description with the distribution and finishes of the Department, as well as the rules of coexistence and the Operating Rules of **NOOX's** PV Series are included in this Contract as **ANNEX 2**.

Los **DESARROLLADORES** hacen del conocimiento del **INVERSIONISTA** que podrá formalizar la adquisición del Departamento referido mediante una compraventa tradicional una vez que los **DESARROLLADORES** constituyan un condominio sobre el **DESARROLLO**; o podrá optar por formalizarla mediante el canje de acciones referido en la presente cláusula.

Bahía de San Cristóbal 3, despacho 120, Col. Verónica Anzures
Tel. 52603161



S

The **DEVELOPERS** make it known to the **INVESTOR** that they may formalize the acquisition of the referred Condo by means of a traditional purchase-sale once the **DEVELOPERS** constitute a condominium over the **DEVELOPMENT**; or it may choose to formalize it by means of the exchange of shares referred to in this clause.

Las **PARTES** reconocen que éstas será la única forma de obtener rendimientos y recibir el pago del monto de la inversión, con lo cual el **INVERSIONISTA** manifiesta estar de acuerdo a su entera satisfacción.

The **PARTIES** acknowledge that these will be the only way to obtain returns and receive payment of the amount of the investment, with which the **INVESTOR** declares to be in agreement to their entire satisfaction.

QUINTA. BENEFICIOS ADICIONALES.

Los **DESARROLLADORES** proporcionarán servicios de administración y uso de la marca comercial "Noox" al **INVERSIONISTA**, como una forma de agregar valor agregado al **PROYECTO**; asimismo, los **DESARROLLADORES** se comprometen a entregarle, junto con la acción que le permita hacer uso del Departamento referido en la cláusula anterior, una membresía en el programa denominado "Noox Community", el cual le permitirá hacer uso de los espacios que los **DESARROLLADORES** pondrán a su disposición y sobre los que le informará al momento de entregarle la documentación correspondiente.

FIFTH. ADDITIONAL BENEFITS.

The **DEVELOPERS** shall provide management services and use of the trademark "Noox" to the **INVESTOR**, as a way of providing added value to the **PROJECT**; likewise, the **DEVELOPERS** agree to provide you, together with the action that allows you to make use of the Department referred to in the preceding clause, with a membership in the program called "Noox Community", which will allow you to make use of different spaces that the **DEVELOPERS** will make available to you and about which you will be informed at the time of delivering the corresponding documentation.

SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

Las **PARTES** acuerdan que los impuestos, contribuciones, pagos de derechos y cualquier otro derivado del desarrollo del **PROYECTO** y del presente Contrato, serán responsabilidad de cada una de la **PARTES** conforme a lo dispuesto en la legislación fiscal aplicable.

SIXTH. FISCAL OBLIGATIONS.

The **PARTIES** agree that the taxes, contributions, payments of duties and any other derived from the development of the **PROJECT** and this Agreement, shall be the responsibility of each of the **PARTIES** in accordance with the provisions of applicable tax law.

SÉPTIMA. RESCISIÓN Y RESPONSABILIDAD.

Las **PARTES** acuerdan que, en caso de que alguna de ellas incumpla con cualquiera de los términos y condiciones de este Contrato, la otra parte tendrá derecho a rescindir el mismo en forma inmediata y sin necesidad de declaración judicial previa, sin perjuicio del derecho que tendrá la parte afectada por el incumplimiento a exigir el cumplimiento forzoso del término o condición que se incumplió.

Bahía de San Cristóbal 3, despacho 120, Col. Verónica Anzures
Tel. 52603161



S

SEVENTH. TERMINATION AND LIABILITY.

The **PARTIES** agree that, in the event that either of them fails to comply with any of the terms and conditions of this Agreement, the other party shall have the right to terminate this Agreement immediately and without the need for a prejudicial declaration, without prejudice to the right that the party affected by the failure to comply shall have to demand the forced compliance of the term or condition that was not complied with.

A

OCTAVA. CESIÓN.

Las **PARTES** convienen en que ninguna de ellas podrá vender o transmitir los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato, a cualquier tercero que medie para ello consentimiento expreso y por escrito de la otra parte, a través de su representante legal.

M

EIGHTH. ASSIGNMENT.

The **PARTIES** agree that neither of them may assign or transfer the rights and obligations arising from this Contract to any third party without the express written consent of the other party, through its legal representative.

P

NOVENA. NOTIFICACIONES.

Todas las notificaciones que las **PARTES** hagan en relación con este contrato, deberán ser por escrito y dirigirse a los domicilios señalados por las partes en el capítulo de declaraciones de este Contrato, en caso que alguna de las **PARTES** cambie su domicilio deberá notificarlo a la otra, mediante aviso por escrito con 15 (quince) días de anticipación a la fecha en que pretenda surta efectos el cambio, en caso contrario las notificaciones se entenderán legalmente efectuadas en los domicilios señalados en el presente instrumento.

L

NINTH. NOTICES.

All the notifications that the **PARTIES** make in relation to this contract, must be in writing and addressed to the addresses indicated by the parties in the chapter of declarations of this Contract, in the event that one of the **PARTIES** changes its address, it must notify the other party, by means of a written notice with 15 (fifteen) days of anticipation to the date in which it intends to take effect of the change, otherwise the notifications will be considered legally made in the addresses indicated in this instrument.

E

DÉCIMA. INTERPRETACIÓN Y LEY APLICABLE.

Para la interpretación y ejecución del presente contrato, así como para el ejercicio de las acciones y derechos que otorga a las **PARTES**, éstas se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales domiciliados en la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiere corresponderles.

TENTH. INTERPRETATION AND APPLICABLE LAW.

For the interpretation and execution of this contract, as well as for the exercise of the actions and rights it grants to the **PARTIES**, the latter expressly submit themselves to the jurisdiction and

Bahía de San Cristóbal 3, despacho 120, Col. Verónica Anzures
Tel. 52603161



S

competence of the Courts domiciled in Mexico City, expressly waiving any other jurisdiction that may correspond to them due to their present or future domicile.

Leído que fue el presente contrato por las **PARTES** que en el mismo intervienen y debidamente enteradas de su contenido, alcance y fuerza legal, lo firman por triplicado, en la Ciudad de México, el día **[**]** de **[*****]** de 2020, quedando un ejemplar del mismo en manos de cada una de las partes.

Having read this contract by the **PARTIES** that intervene in it and duly aware of its content, scope and legal force, they sign it in triplicate in Mexico City on the day of **[*****]** of 2020, with one copy of it being held by each of the parties.

A
M

[*****]

EL INVERSIONISTA - THE INVESTOR

LOS DESARROLLADORES - THE DEVELOPERS
PIXKA BEN S.A.P.I. DE C.V.

P
L

GONZALO EMMANUEL GONZÁLEZ DÍAZ

[printed name]

SERGIO EDGARDO VALLEJOS ORTIZ
Representante legal y por su propio derecho.
Legal representative and in his own right.

E

Bahía de San Cristóbal 3, despacho 120, Col. Verónica Anzures
Tel. 52603161

TITLE	Investment Contract - Contrato Inversión PV (Bilingual)
FILE NAME	Investment Contra...ón PV (Bilingual)
DOCUMENT ID	4d8cd46...6d4a6e30818d36d76abe68af6ac46e
AUDIT TRAIL DATE FORMAT	MM / DD / YYYY
STATUS	● Outstanding

Document History



SENT

02 / 27 / 2020

04:45:06 UTC

Sent via email to Sergio Vallejos (sergiovall@gmail.com) and Gonzalo Gonzalez (aypsa_mex@hotmail.com) from naomiroo@gmail.com
IP: 200.52.36.71



VIEWED

02 / 27 / 2020

04:49:55 UTC

Viewed by Gonzalo Gonzalez (aypsa_mex@hotmail.com)
IP: 130.105.88



SIGNED

02 / 27 / 2020

04:50:52 UTC

Signed by Gonzalo Gonzalez (aypsa_mex@hotmail.com)
IP: 130.105.88



INCOMPLETE

02 / 27 / 2020

04:50:52 UTC

This document has not been fully executed by all signers.

TITLE	sergio mi vida
FILE NAME	Investment_Contra...ilingual_(1).pdf
DOCUMENT ID	7928bd0ce791bfdd8b351ece5fb4a4dae7387c7c
AUDIT TRAIL DATE FORMAT	MM / DD / YYYY
STATUS	● Completed

Document History



SENT

02 / 28 / 2020

17:54:17 UTC

Sent for signature to sergio vallejos (sergiovall@gmail.com)
 from naominoox@gmail.com
 IP: 189.177.226.33



VIEWED

02 / 28 / 2020

18:03:23 UTC

Viewed by sergio vallejos (sergiovall@gmail.com)
 IP: 189.177.226.33



SIGNED

02 / 28 / 2020

18:14:19 UTC

Signed by sergio vallejos (sergiovall@gmail.com)
 IP: 189.177.226.33



COMPLETED

02 / 28 / 2020

18:14:19 UTC

The document has been completed.