

ESCROW AGREEMENT
(GF # _____)

THIS ESCROW AGREEMENT ("Agreement") is made and entered into as of the ____ day of _____ of _____, by and between **Península Azul SA de CV** ("Seller"), with an address at 8th Street, Block 21, number 839, Solidaridad, Quintana Roo, Mexico, Z.C. 77710, and _____ ("Purchaser"), with an address at _____,

_____, Seller and Purchaser are sometimes collectively identified as the "Parties" or individually as a "Party". The Parties hereto mutually desire to appoint **STEWART TITLE RIVIERA MAYA S.A. DE C.V.** to provide the services described herein, ("Escrow Agent").

- 1) Escrow Agent hereby agrees to act, as the depository hereunder, and to hold and disburse the Escrowed Funds (as defined below) in accordance with the provisions of the Agreement.
- 2) The real property which is the subject of the Agreement is located in 8th Street, between 5th Avenue and Federal Maritime Zone, Block 21, number 839, Solidaridad, Quintana Roo, Mexico, Z.C. 77710, United States of Mexico (the "Property").
- 3) The Parties mutually desire to create an escrow account with Escrow Agent for the purpose of receiving, holding, administering and distributing the funds deposited as required herein (the "Escrowed Funds"), subject to the terms and conditions set forth herein below.
- 4) Each Party hereby agrees to provide Escrow Agent with two (2) government issued forms of identification. In the event that one or both of the Parties is/are a Corporation or other legal entity, such Party (ies) shall provide Escrow Agent with a copy of the Articles of Incorporation/Association, Company Bylaws, Company Resolution and power(s) of attorney or other document(s) which grant(s) legal authority to the authorized signatory to act as the legal representative for the entity for the matters related to the Agreement and to sign on behalf of the entity.

CONTRATO DE "ESCROW"
(GF # _____)

ESTE CONTRATO DE "ESCROW" ("Contrato"), se celebra el día ____ de _____ de _____, por **Península Azul SA de CV** ("Vendedor"), con domicilio en Calle 8, Manzana 21, Número 839, Colonia Centro, Solidaridad, Quintana Roo, México, C.P. 77710, y _____ ("Comprador"), con domicilio en _____,

_____, algunas veces denominados conjuntamente como las "Partes" o individualmente como la "Parte". Las Partes acuerdan designar a **STEWART TITLE RIVIERA MAYA, S. A. DE C. V.** para que provea los servicios aquí descritos ("Agente de Escrow").

- 1) El Agente de Escrow acepta actuar como depositario, y mantener y desembolsar los Fondos Depositados en "Escrow" (según se define a continuación) de conformidad con las disposiciones del Contrato.
- 2) El inmueble objeto del Contrato se ubica en Calle 8 entre 5ta. Avenida y Zona Federal Marítima, No. 839, Colonia Centro, Solidaridad, Quintana Roo, C.P. 77710., Estados Unidos Mexicanos (el "Inmueble").
- 3) Las Partes acuerdan crear una cuenta de "Escrow" con el Agente de Escrow al efecto de recibir, mantener, administrar y distribuir los fondos depositados conforme se dispone en el Contrato (los "Fondos en Escrow"), sujeto a los términos y las condiciones que se establecen a continuación.
- 4) Por el presente cada Parte acuerda entregar al Agente de Escrow su identificación oficial. En caso de que alguna o ambas Partes sea/sean una sociedad mercantil u otra persona moral, dicha Parte(s) deberán entregar al Agente de Escrow copia de la Escritura Constitutiva, de los Estatutos Sociales vigentes, de las Actas donde consten las Resoluciones que tomen en Asambleas, Juntas de Socios o Consejo de Administración y del(de los) poder(es) u otro(s) documento(s) que otorgue(n) facultades legales a quien suscribe el Contrato para actuar como representante legal de la persona moral para los fines del Contrato y para firmar en representación de la persona moral.

<p>5) The initial sum of USD \$10,000.00, shall be deposited by Purchaser with Escrow Agent by wire transfer, U.S. certified; or U.S. personal check for USD \$5,000.00 or less per transaction. Escrowed Funds shall be deposited into the Stewart Title Riviera Maya, S. A. de C. V. Escrow Account at Comerica Bank, N. A. (the "Escrow Account"). The wiring instructions must include identifying information of the transfers, and are as follows:</p> <p>Comerica Bank 2015 Manhattan Beach Blvd. Redondo Beach, CA 90278-1205 Federal Routing Number: 111000753 Account Name: STRM Azulea Residences Account Number: 1881164493 Reference: _____, (name of depositor)</p> <p>6) As payment for the services performed by Escrow Agent pursuant to the Agreement, _____ hereby agrees to pay directly to Escrow Agent, upon the initial disbursement in the escrow account, an amount equal to USD \$870.00.</p> <p>7) <u>Disbursement Instructions.</u> Escrowed Funds shall be disbursed pursuant to the Disbursement Instructions shown on the Reservation documents signed by the parties and/or the Promissory Trust Agreement Incorporation, signed by the parties, that will Purchase Agreement," attached hereto and made a part hereof for all purposes, and subject to the terms of the Agreement. The Disbursement Instructions shall specify:</p> <p>i) All conditions which must be satisfied prior to disbursement;</p> <p>ii) The amount of each disbursement;</p> <p>iii) The name of the payee of each disbursement;</p> <p>iv) The purpose of each disbursement; and</p> <p>v) The wire transfer information of the payee of each disbursement.</p> <p>Disbursement instructions will not be enforceable until they have been approved and signed by Escrow Agent; if Disbursement Instructions are not received within three (3) business days after the signing of the Agreement, any funds deposited in Escrow Account may be returned to depositor at the sole discretion of the Escrow Agent.</p>	<p>5) El Comprador del Inmueble deberá depositar la cantidad inicial de USD \$10,000.00 en la cuenta del Agente de Escrow mediante transferencia electrónica, cheque certificado expedido en los EE.UU.; o cheque personal de los EE.UU. por USD \$10,000.00 o menos por transacción. Los Fondos en Escrow deberán depositarse en la cuenta de "Escrow" de Stewart Title Riviera Maya, S. A. de C. V. en Comerica Bank, N. A. (la "Cuenta de Escrow"). Las instrucciones de transferencia deberán incluir información de identificación de las transferencias y son las siguientes.</p> <p>Comerica Bank 2015 Manhattan Beach Blvd. Redondo Beach, CA 90278-1205 "Federal Routing Number": 111000753 Nombre de la Cuenta: STRM Azulea Residences Número de Cuenta: 1881164493 Referencia: _____, (nombre del depositante)</p> <p>6) Como pago por los servicios realizados por el Agente de Escrow conforme al Contrato, el vendedor acuerda pagar directamente al Agente de Escrow, al momento del desembolso inicial, en la Cuenta de Escrow, la cantidad equivalente a USD \$870.00.</p> <p>7) <u>Instrucciones de Desembolso.</u> Los Fondos en Escrow deberán desembolsarse conforme a las instrucciones de desembolso especificadas en el documento de reservación firmado por las partes y/o el "Contrato de Promesa de Fideicomiso" firmado por las partes, que se adjuntan al presente y que forman parte integrante del mismo para todos los efectos, y las cuales están sujetas a los términos del Contrato. Las instrucciones de desembolso deberán especificar:</p> <p>i) Todas las condiciones que deberán cumplirse antes del desembolso;</p> <p>ii) El monto de cada desembolso;</p> <p>iii) El nombre del beneficiario de cada desembolso;</p> <p>iv) El concepto de cada desembolso; y</p> <p>v) La información de transferencia electrónica del beneficiario de cada desembolso.</p> <p>Las instrucciones de desembolso no serán aplicables hasta que hayan sido aprobadas y firmadas por el Agente de Escrow; si las instrucciones de desembolso no son recibidas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato, cualquier fondo depositado en la Cuenta de Escrow podrá ser devuelto al</p>
--	--

<p>8) In the event any dispute arises with regard to these Escrowed Funds, and/or if Escrow Agent deems it necessary to do so, Escrow Agent shall have, and is hereby granted, the right, at its' sole discretion to deposit such funds in the registry of a court having jurisdiction over the disputed matter as noted herein below in section 11 C, and deduct from the deposit Escrow Agent's fees and costs, including court costs and attorney fees for the same.</p> <p>9) The Parties jointly and severally acknowledge and agree that Escrow Agent shall not be liable for anything that it may do or refrain from doing in connection herewith except its own gross negligence or willful misconduct. The Escrow Agent is not responsible or liable in any manner whatsoever for the sufficiency, correctness, genuineness or validity of the subject matter of any escrow established pursuant to the Agreement, or any documents, instructions or directions received by the Escrow Agent hereunder; and, the undersigned Parties agree to indemnify protect, defend, save and hold the Escrow Agent harmless from all losses, costs, damages, liabilities, expenses, and attorneys' fees suffered or incurred by the Escrow Agent as a result of any and all claims asserted against the Escrow Agent with respect to any act or omission by the Escrow Agent taken in good faith in any and all matters covered by the Agreement in accordance with the instructions or directions set forth herein, except as caused by the Escrow Agent's gross negligence or willful misconduct.</p> <p>10) The Escrow Agent may resign for any reason upon thirty (30) calendar days' written notice to the parties to the Agreement. Upon the expiration of such thirty (30) calendar day notice or upon the expiration of the terms of the Agreement. Escrow Agent may deliver all property in its possession under the Agreement to any successor escrow agent appointed in writing by a court having jurisdiction over the matter or appointed jointly by the parties. Upon either such delivery, the Escrow Agent shall be released from any and all liability under the Agreement.</p> <p>11) <u>Miscellaneous Provisions.</u></p>	<p>depositante a juicio del Agente de Escrow.</p> <p>8) En el caso de que surja cualquier conflicto en relación con los Fondos en Escrow, y/o si el Agente de Escrow lo considera necesario, el Agente de Escrow tendrá, y se le otorga en el Contrato, el derecho, a su juicio, de consignar dichos fondos ante un tribunal con jurisdicción sobre la materia del conflicto, según se indica abajo en la sección 11 C del Contrato, y de descontar del depósito, los honorarios y costos del Agente de Escrow, incluyendo costas y honorarios de abogados generados por este motivo.</p> <p>9) Las Partes conjunta y solidariamente, reconocen y acuerdan que el Agente de Escrow no será responsable por lo que haga o deje de hacer en relación con el Contrato, salvo por culpa grave o dolo. El Agente de Escrow no será responsable de modo alguno por la suficiencia, veracidad, autenticidad o validez del contenido de cualquier "escrow" constituido conforme al Contrato, o cualesquier documentos, instrucciones o indicaciones recibidas por el Agente de Escrow en virtud del Contrato; y, las Partes suscritas acuerdan indemnizar, proteger, responder, dejar a salvo y libre de responsabilidad al Agente de Escrow de pérdidas, costos, daños, pasivos, gastos, y honorarios de abogados que sufra o en que incurra el Agente de Escrow como resultado de todas y cada una de las demandas ejercidas en contra del Agente de Escrow, en relación con cualquier acción u omisión por parte del Agente de Escrow hecha de buena fe, para todas y cada una de las cuestiones tratadas en el Contrato, de acuerdo con las instrucciones o indicaciones establecidas en el Contrato, salvo que sean causadas por culpa grave o dolo del Agente de Escrow.</p> <p>10) El Agente de Escrow podrá dar por terminado por cualquier causa el Contrato, mediante aviso por escrito a las Partes con treinta (30) días naturales de anticipación. Al cumplimiento de dicho plazo de treinta (30) días naturales o al cumplimiento de cualquiera de los términos del Contrato. El Agente de Escrow podrá entregar todos los bienes que estén en su posesión con motivo del cumplimiento del Contrato a cualquier Agente de Escrow cesionario designado por escrito por un tribunal que tenga jurisdicción sobre el caso por quien las partes por mutuo acuerdo designen. Al momento de cualquiera de dichas entregas, el Agente de Escrow será liberado de todas y cada una de las obligaciones emanadas del Contrato.</p> <p>11) <u>Disposiciones Generales.</u></p>
--	--

a. Business Day. The term "business day," as used herein, shall mean any calendar day that is not Saturday, Sunday or legal holiday in The United States of America, or Mexico or Costa Rica.

b. No Oral Modification. The Agreement may not be modified, amended or altered except by an agreement in writing signed by all Parties to the Agreement and acknowledged in writing by Escrow Agent.

c. Governing Law. The Agreement has been prepared, is being executed and delivered, and is intended to be performed in the State of Texas, United States of America, and the substantive laws of such state shall govern the validity, construction, enforcement and interpretation of the Agreement. Venue of any case or controversy arising under or pursuant to the Agreement shall lie in Harris County, State of Texas, United States of America. Therefore, the Parties hereto waive any other venue to which they may be entitled now or in the future due to nationality, domicile or any other reason.

d. Notices. Any notice required or sought to be delivered hereunder shall be deemed delivered as follows: (i) if sent through U. S. Mail, on the fifth business day after deposit in the U. S. Mail (postage prepaid); (ii) if sent by overnight courier, the business day after deposit, if in the U. S. and the second business day after the deposit if outside of the U. S. with such courier; (iii) if hand delivered, upon delivery; and, (iv) if sent by facsimile, when sent provided the facsimile is received on a business day prior to 2:00 p. m. Central time at the place of receipt, or on the following business day if sent after 2:00 p. m. Central time.

e. Payment. All disbursement(s) required to be made by Escrow Agent under the Agreement shall be made via wire transfer only within 1 (one) Business day of Escrow Agent's receipt of notice and in United States currency.

a. Día Hábil. El término "día hábil", en la manera en que se utiliza en el Contrato, significa cualquier día natural que no sea Sábado, Domingo o cualquier día no laborable del calendario oficial en los Estados Unidos de Norte América, o México o Costa Rica.

b. Prohibición de Modificaciones Orales. El Contrato no puede ser modificado, enmendado o alterado, salvo mediante convenio por escrito firmado por todas las Partes contratantes y ratificado por escrito por el Agente de Escrow.

c. Legislación Aplicable. El Contrato ha sido elaborado, es celebrado y formalizado, y se pretende que se ejecute en el Estado de Texas, Estados Unidos de América, y la legislación sustantiva de dicho estado regirá la validez, realización, ejecución e interpretación del Contrato. La jurisdicción en cualquier caso o controversia que surja con motivo del Contrato deberá ser la del Condado de Harris, Estado de Texas, Estados Unidos de América. Por lo tanto, las Partes del Contrato renuncian a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles en el presente o futuro en razón de su nacionalidad, domicilio o cualquier otra razón.

d. Notificaciones. Cualquier notificación que se requiera o que se pretenda entregar en razón del Contrato deberá considerarse entregada: (i) si se envía a través del servicio postal de los EE. UU., al quinto día hábil de depositada en el correo de los EE. UU. (timbre prepagado); (ii) si se envía mediante servicio de mensajería día siguiente, al día hábil siguiente al depósito, si se manda desde los EE.UU., y al segundo día hábil siguiente al depósito, si se manda desde fuera de los EE. UU. con dicho servicio de mensajería; (iii) si es entregada personalmente, al momento de la entrega; y, (iv) si se envía por facsímil, al momento de enviarse, en el entendimiento de que el facsímil se reciba en un día hábil antes de las 2:00 PM, tiempo del Centro, en el lugar de recepción, o al día hábil siguiente, si se manda después de las 2:00 PM, tiempo del Centro.

e. Pagos. Todos los desembolsos que se requiera que haga el Agente de Escrow en cumplimiento del Contrato serán realizados mediante transferencia electrónica de fondos en un plazo de 1 (un) día hábil contado a partir de que el Agente de Escrow reciba el aviso, y se harán en moneda de curso legal en los EE. UU.

12) The Agreement is executed in Spanish and English versions, both of which will bind the parties, and both shall constitute the same instrument, but nevertheless in the event of doubt in its correct interpretation, the Spanish version shall prevail.

By the execution hereof, the undersigned Parties fully agree to the terms of the Agreement.

Executed the ____ day of _____ of _____.

SELLER(S):

Península Azul S.A. de C.V.

PURCHASER(S):

STEWART TITLE RIVIERA MAYA, S. A. DE C. V.,
as Escrow Agent

Attachments: Exhibit A, Disbursement Instructions.

12) El Contrato se celebra en versiones en español e inglés, de las que ambas obligarán a las partes, pero ambas constituirán un único instrumento, quedando establecido, sin embargo, que en caso de duda acerca de su correcta interpretación, prevalecerá el texto en español.

Mediante la celebración del Contrato, las Partes suscritas están de acuerdo con los términos del Contrato.

Celebrado el día ____ de _____ de _____.

VENDEDOR(ES):

Península Azul S.A. de C.V.

COMPRADOR(ES):

STEWART TITLE RIVIERA MAYA, S. A. DE C. V.,
como Agente de Escrow

Anexos: Anexo A, Instrucciones de Desembolso.