

NOTARY PUBLIC 0516803 SERIES  
STAMP NUMBER  
Please do not mark through

SRL  
Appendix B.29  
Ana y Rodríguez Calderón  
1-1208-0832 100  
[Illegible] Jan. 3, 2005  
2105

DOCUMENT No. 1-955-898

G } TPS  
Subj

[Translator's note: italics indicates handwritten]

**NUMBER TWENTY-TWO:** Appearing before me, **MAURICIO GONZALEZ CRESPO**, Notary Public with offices in the city of San José, are Mr. **JOSE PABLO ARCE PIÑAR**, of legal age, single, student, residing in San José, Cipreses de Curridabat, Condominio Cipreses, house number twenty-one, with identification number one – one thousand one hundred and sixty-six – nine hundred and forty-two [1-1166-942]; and Mr. **BERNAL EDUARDO HERRERA MADRIGAL**, of legal age, single, student, residing in Puriscal, one hundred meters east of the MAG, with identification number one-one thousand one hundred and four-seven hundred and one [1-1104-701], and **THEY STATE:** That they are appearing to create a limited liability company, which will be governed by the provisions of the Code of Commerce; and furthermore, by the following clauses and conventions: **ONE: THE NAME:** The company will be called **JOECO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA**, a business name whose translation into Spanish is INVERSIONES DE BIENES RAICES JOECO, LIMITADA. The last word may be abbreviated using the letters LTDA. **TWO: DOMICILE:** The domicile will be in district three, San Rafael, the second canton of Escazú, in the province of San José, located in Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio Third Floor, but it may establish agencies or branches and conduct business anywhere inside the Republic or outside of it. **THREE: PURPOSE:** The purpose of the company will be business in general, agriculture, mining and cattle; it may specifically be dedicated to importing all types of products, and in order to fulfill its purpose it may purchase, sell, lease, burden, mortgage, pledge, and in any way dispose of any type of moveable and fixed property, real and personal rights; it may act as a fiduciary, form part of other companies and provide sureties and guarantees of any type, including placing its own assets as collateral in favor of partners or third parties, as long as by virtue of this it receives financial compensation. It may also open up checking accounts, for which its administrators are expressly authorized, and participate in trust contracts in any capacity. Its administrators may also enter into contracts with the Government, present every type of request and complaint against the Government and its institutions, and enter into export and import contracts, as well as acquire bonds or shares from other companies or from the Government and postpone the degree of real guarantees. **FOUR: PERIOD:** The company's duration will be one hundred [100] years from today [January 3, 2005]. **FIVE: CAPITAL:** The corporate capital is the sum of TEN THOUSAND COLONES, represented by TEN nominative shares of ONE THOUSAND COLONES each [¢10,000], fully subscribed and paid in by the parties before me in the following manner: Mr. ARCE PIÑAR [¢ 1000 – 10 shares] subscribes and pays in FIVE nominative shares by means of a bill of exchange with face value of FIVE THOUSAND COLONES; in turn, Mr. HERRERA MADRIGAL subscribes and pays in FIVE nominative shares by means of a bill of exchange with face value of FIVE THOUSAND COLONES. In this act the two partners state that they accept the valuation of the contributions for the aforementioned amounts as stipulated in article thirty-two of the Code of Commerce, and furthermore, in this act, they endorse both bills of exchange in favor of the company and they place them in the hands of the Manager, to which the undersigned Notary Public attests. The corporate shares will be transferrable by assignment and never by endorsement, and they may not be transferred to third parties except with the prior and express agreement of all of the shareholders. The certificates that represent those shares will be issued when the interested parties so request, and in them it will be included that they are not transferrable by means of endorsement; furthermore, they must be signed by the Manager. **SIX:**



Registro Mercantil  
Registrador 501

24.74.1690757

**RIGHT OF FIRST REFUSAL:** In all capital increases agreed to in the Shareholders' Meeting, the shareholders will have the right of first refusal to subscribe that capital, in proportion to their stake in the company. The period that the partners have to exercise that right is fifteen business days from the date on which the decision is communicated to them to proceed with the increase under discussion. If any of the shareholders does not subscribe the proportional part of the capital to which they have a right, it will be understood that they renounce their right and that portion may be subscribed and paid in by the other shareholders in the same proportion indicated. The increase may be subscribed by third parties as long as there are no shareholders to subscribe the capital, and as long as they meet the requirements for admission of new partners explained in clause five above. **SEVEN: ADMINISTRATION:** The company will be administered by a MANAGER and an ASSISTANT MANAGER, who will be chosen by a majority of votes, and they will remain in their positions throughout the entire duration of the company, as long as the Shareholders' Meeting does not revoke their appointment and they do not renounce their positions. The judicial and extrajudicial representation of the company will be the responsibility of both, with the faculties of unlimited Legal Agent, as determined in article one thousand two hundred and fifty-three of the Civil Code, acting jointly or separately. Notwithstanding this, in order to be able to dispose of, sell or transfer in any way, any asset, whether moveable or fixed, that belongs to the company, the MANAGER and the ASSISTANT MANAGER must always act together. They may substitute their power, in whole or in part, for an established or undefined period of time, grant powers, revoke substitutions that they might make, and that they might make in the future. **EIGHT: REGARDING SHAREHOLDERS' MEETINGS:** The shareholders will hold an annual Shareholders' Meeting within three months following the close of the fiscal year; they may also meet when one of them or the company's Manager summons a meeting. In those meetings they will discuss the matters listed in the respective summons. The summons for the meeting will be made by fax or certified mail at least eight calendar days in advance of holding that meeting. A quorum will be formed with any number of shareholders that agree. The process of issuing a summons will be dispensed with when the entirety of the corporate capital is represented. **NINE: REGARDING INVENTORY AND BALANCE SHEETS:** Each year, on the thirtieth of September, inventory will be taken and balance sheets will be prepared in accordance with the legal provisions, and uses and customs of the business. During preparation, the value of the assets will be estimated using the price of the day, the doubtful credits at their probable value, and unrecoverable credits will not be included in the assets. **TEN: EARNINGS AND LOSSES, AND THE LEGAL RESERVE FUND:** The net income realized will be distributed in proportion to the shares of each shareholder, and the losses, if any, will be borne in the same way. Shareholders will receive their dividends in cash or in another manner, as agreed to in the Shareholders' Meeting. From net income each year, five percent will be earmarked to form a legal reserve fund. That percentage will be retained every year until an amount representing twenty percent of the total corporate capital of the company is reached, at which time the obligation to set aside a reserve will end. **ELEVEN: REGARDING DISSOLUTION:** The company will be dissolved at the expiration of the period, or for any of the causes determined in article two hundred and one of the Code of Commerce. If the dissolution of the

Adv  
top  
plan

IL

P

Dis

company is agreed to at the Shareholders' Meeting, they will name a liquidator and his duties will be established. As the appearing parties have established a General Shareholders' Meeting, they unanimously vote to make the following agreements: (a) To consider the company incorporated as of today; (b) To name the following people to the following positions: **MANAGER:** [G] Mr. **JOSEPH MARTIN**, whose only last name is **HOLSTEN**, of legal age, in his third marriage, manager, residing at five five five Fifth Avenue Northeast, suite eight hundred and fourteen, St. Petersburg, state of Florida, United States of America, three three seven zero one, with United States passport number two zero one six six one two three four [201661234]; **ASSISTANT MANAGER:** [Sub-G] Ms. **BRENDA KAYE**, whose only last name is **COPHER**, of legal age, married once, a businesswomen, residing at four zero one East Jackson Street, suite two thousand four hundred, Tampa, Florida, thirty-three thousand, seven hundred and two, United States of America, with United States passport number two six five nine six six nine two six [265966926]; **RESIDING AGENT:** the undersigned, **MAURICIO GONZALEZ CRESPO**, of legal age, single, attorney, residing at Guachipelín de Escazú, three hundred and fifty meters west of the AM PM, Condominio Palomitas number three, with identification number one-nine five five – eight nine eight [1-955-898]; with an office in the city of San José, Guachipelín, Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, third floor, all of whom accept their positions by means of letters that are located in the company's files, with the exception of the undersigned, who accepts his position by signature at the foot of this instrument. That is everything. I extend a first certified copy. Having read the foregoing to the appearing parties, they approved it and all signed in the city of San José, at one thirty in the afternoon on the third day of January of the year two thousand and five. **(SIGNED) JOSE PABLO ARCE P. ----- (SIGNED) ILLEGIBLE ----- (SIGNED) MAURICIO GONZALEZ CRESPO ----- THE FOREGOING IS A TRUE AND EXACT COPY OF INSTRUMENT NUMBER TWENTY-TWO, STARTING ON PAGE TWENTY-FOUR, REVERSE SIDE, OF VOLUME THREE UNDER MY CARE. COMPARED WITH ITS ORIGINAL, IT WAS FOUND TO MATCH, AND I ISSUE IT AS A FIRST CERTIFIED COPY IN THE SAME ACT OF SIGNATURE BY THE MAIN OFFICES.**



The undersigned Notary Public requests this Registry to issue a legal certificate in the same act of registration. In addition, the undersigned Notary Public notes and attests that the legal edict was cancelled through receipt number **6142RP**, on the fourth of January of two thousand and five. That is everything. San José, the fourth of January of two thousand and five. [E]



1 9 5 5 8 9 8

1 2 4 7 4 1 1 8 9 0 7 5 8



NATIONAL REGISTRY  
REPUBLIC OF COSTA RICA

**REGISTRY OF CORPORATIONS**  
**RECORDED DOCUMENT: 545-13574-1**

**\*\* ADDITIONAL DOCUMENTS WERE NOT PRESENTED \*\***

---

NUMBER	MOVEMENT	REFERENCES-ID	PROCESSING DATE
1	FORMATION OF LIMITED LIABILITY COMPANY	3-102-390725	JAN. 18, 2005

---

LAST LINE

AUTHORIZED BY: [SIGNATURE]  
REGISTRAR: 488 CARLOS FCO SALAS ESQUIVEL

SELLO DEL NOTARIO

0516803 SERIE  
NUMERO Favor no Rayar

Appendix B.53

Spanish Original

SRL

Ana y Rodriguez Calderon  
1-1208-0632  
Frajese

100

3-1-2005  
2105

CEDULA No. 1-955-898

NUMERO VEINTIDOS: Ante mí, MAURICIO GONZALEZ CRESPO, Notario Público con oficina abierta en la ciudad de San José, comparecen el señor JOSE PABLO ARCE PIÑAR, mayor, soltero, estudiante, vecino de San José, Cipreses de Curridabat, Condominio Cipreses, casa número veintiuno, portador de la cédula de identidad número uno-mil ciento sesenta y seis-novecientos cuarenta y dos; y el señor BERNAL EDUARDO HERRERA MADRIGAL, mayor, soltero, estudiante, vecino de Puriscal, cien metros al este del MAG, portador de la cédula de identidad número uno-mil ciento cuatro-setecientos uno, y, **DICEN:** Que vienen a constituir una sociedad de responsabilidad limitada, que se registrará por las disposiciones del Código de Comercio; y, además, por las siguientes cláusulas y convenciones: **PRIMERA: DEL NOMBRE:** La sociedad se denominará JOECO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA, nombre de fantasía cuya traducción al español es INVERSIONES DE BIENES RAICES JOECO, LIMITADA, pudiendo abreviarse la última palabra por las iniciales LTDA. **SEGUNDA: DEL DOMICILIO:** El domicilio será en el distrito tercero San Rafael, cantón segundo Escazú, de la provincia de San José, sita en el Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio Tercer Piso, pero podrá establecer agencias o sucursales y hacer negocios en cualquier lugar de la República o fuera de ella. **TERCERA: DEL OBJETO:** El objeto de la sociedad será el comercio en general, la agricultura, la minería y la ganadería; especialmente, podrá dedicarse a la importación de todo tipo de productos y para llenar su objeto, podrá comprar, vender, arrendar, gravar, hipotecar, pignorar y, en cualquier forma, disponer de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales; podrá actuar como fiduciaria, formar parte de otras sociedades y rendir fianzas y garantías de cualquier índole, inclusive gravando sus propios bienes en favor de socios o terceros, siempre que en virtud de ello perciba una retribución económica. Asimismo, podrá celebrar contratos de cuenta corriente, dejando para ello expresamente autorizados a sus administradores, y participar de la forma que sea en contratos de fideicomiso. De igual forma podrán sus administradores contratar con el Estado, presentar todo tipo de solicitudes y reclamos ante el Estado y sus instituciones y celebrar contratos de exportación e importación, así como adquirir bonos o acciones de otras sociedades o del Estado y posponer el grado de las garantías reales. **CUARTA: DEL PLAZO:** El plazo social será de cien años a partir de hoy. **QUINTA: DEL CAPITAL:** El capital social es la suma de DIEZ MIL COLONES, representado por DIEZ cuotas nominativas de MIL COLONES cada una, íntegramente suscritas y pagadas por los comparecientes de la siguiente manera: el compareciente ARCE PIÑAR suscribe y paga CINCO cuotas nominativas mediante una letra de cambio con un valor facial de CINCO MIL COLONES; por su parte, el compareciente HERRERA MADRIGAL suscribe y paga CINCO cuotas nominativas mediante una letra de cambio con un valor facial de CINCO MIL COLONES. Ambos socios manifiestan, en este acto, que aceptan los avalúos de los aportes por los montos antes dichos de acuerdo a lo estipulado en el artículo treinta y dos del Código de Comercio, y además, en este acto, endosan ambas letras de cambio a favor de la sociedad y las depositan en manos del Gerente, de lo cual el suscrito Notario da fe. Las cuotas sociales serán transmisibles por cesión y nunca por endoso, y no podrán ser cedidas a terceros si no es con el consentimiento previo y expreso de la unanimidad de los cuotistas. Los certificados que representen dichas cuotas se emitirán cuando los interesados lo soliciten y en ellos se hará constar que no son transmisibles mediante endoso; además, deberán ser firmados por el Gerente. **SEXTA: DEL DERECHO DE PRIORIDAD:** En todo

1-1166-942

1-1104-701

3/02

100' 03-01-2005

10000

1000 - 10 cuotas

B

M

7:54:59 A=13574  
F=01-01-2005  
H=11:12:37



1 9 5 5 8 9 8

Registro Mercantil  
Registrador 501

2474 1690757

Q } TPS  
Subger

aumento de capital que acuerde la Asamblea de Cuotistas, los cuotas tendrán preferencia para suscribirlo, en proporción a su participación social. El plazo que tienen los socios para ejercer dicho derecho es de quince días hábiles a partir de la fecha en que se le comunique la decisión de llevar a cabo el aumento en cuestión. En caso que alguno de los cuotas no suscriba la parte proporcional del capital que le corresponda suscribir, se entenderá que renuncia a su derecho y esa parte podrá ser suscrita y pagada por los otros cuotas en la misma proporción indicada. El aumento podrá ser suscrito por terceros en cuanto no hayan cuotas que lo suscriban, siempre y cuando se llenen los requisitos para la admisión de nuevos socios expuestos en la cláusula quinta anterior. SETIMA: DE LA

ADMINISTRACION: La sociedad será administrada por un GERENTE y un SUBGERENTE que serán electos por mayoría de votos y durarán en su cargo todo el plazo social mientras la Asamblea de Cuotistas no les revoque el nombramiento o éstos renuncie al mismo.

La representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponderá a ambos con las facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, conforme lo determina el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, actuando conjunta o separadamente. No obstante lo anterior, para poder disponer, vender o traspasar de cualquier manera algún bien ya sea mueble o inmueble perteneciente a la sociedad el GERENTE y el SUBGERENTE deberán de actuar siempre en conjunto. Podrán sustituir su poder en todo o en parte, por tiempo determinado o indefinido, otorgar poderes, revocar las sustituciones que hicieren y hacer otras de nuevo. OCTAVA: DE LAS

ASAMBLEAS DE CUOTISTAS: Los cuotas celebrarán una Asamblea anual dentro de los tres meses siguientes a la clausura del Año Económico; asimismo, podrán reunirse cuando los convoque uno o el Gerente de la sociedad. En dichas asambleas se conocerán los asuntos enunciados en la convocatoria respectiva. Las convocatorias para asamblea se realizarán por medio de fax o correo certificado con, al menos, ocho días naturales de anticipación a la celebración de la misma. El quórum se formará con cualquier número de cuotas que concurra. Se prescindirá del trámite de convocatoria previa cuando esté representada la totalidad del capital social. NOVENA: DE

LOS INVENTARIOS Y BALANCES: Cada año al treinta de setiembre se practicarán inventarios y balances de acuerdo con las disposiciones legales y los usos y costumbres del Comercio. En su confección se estimarán los valores activos por el precio del día, los créditos dudosos por su valor probable, no debiendo figurar en el activo los créditos incobrables. DECIMA: DE LAS GANANCIAS Y

PERDIDAS Y FONDO DE RESERVA LEGAL: Las utilidades realizadas y líquidas se distribuirán en proporción a las cuotas de cada cuota y en la misma forma se soportarán las pérdidas, si las hubiere. Los cuotas recibirán sus dividendos en dinero efectivo o en otra forma, según lo acuerde la Asamblea de Cuotistas. De las utilidades líquidas de cada ejercicio anual se destinará un cinco por ciento para la formación de un fondo de reserva legal. Dicho porcentaje se reservará todos los años hasta llegar a completar un monto que represente el veinte por ciento de la totalidad del capital social de la sociedad, momento en el cual la obligación de hacer reserva terminará.

DECIMA PRIMERA: DE LA DISOLUCION: La sociedad se disolverá al vencimiento del plazo, o por cualquiera de las causas que determina el artículo doscientos uno del Código de Comercio. Acordada la disolución de la sociedad por la Asamblea de Cuotistas, ésta nombrará un liquidador y le fijará sus atribuciones. Constituidos los comparecientes en Asamblea General de Cuotistas, por unanimidad de votos, toman los siguientes acuerdos: a) Tener por constituida la sociedad a partir de hoy; b) Nombrar para el cargo que se dirá a las

Adm  
Tep  
Plaz

IS

FR

Dis

siguientes personas: GERENTE: el señor JOSEPH MARTIN de único apellido HOLSTEN, mayor, casado en terceras nupcias, gerente, vecino de cinco cinco cinco Quinta Avenida Noreste, suite ochocientos catorce, St. Petersburg, Estado de Florida, Estado Unidos de América, tres tres siete cero uno, portador del pasaporte de su país número dos cero uno seis seis uno dos tres cuatro;

G

SUBGERENTE: la señora BRENDA KAYE de único apellido COPHER, mayor, casada una vez, empresaria, vecina de cuatro cero uno este, Jackson St., suite dos mil cuatrocientos, Tampa, Florida, treinta y tres mil seiscientos dos, Estados Unidos de América, portadora del pasaporte de su país número dos seis cinco nueve seis seis nueve dos seis;

Sub G

AGENTE RESIDENTE: el suscrito MAURICIO GONZALEZ CRESPO, mayor, soltero, Abogado, vecino de Guachipelin de Escazú, trescientos cincuenta metros oeste del AM PM, Condominio Palomitas número tres, portador de la cédula de identidad número uno-nueve cinco cinco- ocho nueve ocho;

201661234  
265966926  
1-955-898

con oficina abierta en la ciudad de San José, Guachipelin de Escazú, Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, tercer piso, quienes aceptan sus cargos mediante cartas que se encuentran en los archivos de la empresa, con excepción del suscrito quien acepta su cargo firmando al pie de la presente escritura. Es todo. Extiendo un primer testimonio. Leído lo anterior a los comparecientes, lo aprobaron y todos firmamos en la ciudad de San José, al ser trece horas treinta minutos del día tres de enero del año dos mil cinco. (F)

JOSE PABLO ARCE P. (F) ILEGIBLE (F) MAURICIO GONZALEZ CRESPO LA ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO VEINTIDOS INICIADA AL FOLIO VEINTICUATRO VUELTO DEL TOMO TERCERO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.

El suscrito Notario solicita a este Registro expedir cédula jurídica en el mismo acto de inscripción. Asimismo, el suscrito Notario hace constar y da fe de que el edicto de ley fue cancelado mediante recibo número 6142RP con fecha cuatro de enero del año dos mil cinco. Es todo. San José, cuatro de enero del año dos mil cinco.

E



1 9 5 5 8 9 8

12474 1690758

**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA**REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS**

DOCUMENTO INSCRITO: 545-13574-1

\*-\* NO SE PRESENTARON DOCUMENTOS ADICIONALES \*-\*

NUMERO	MOVIMIENTO	CITAS-CEDULA	FECHA PROCESO
1	CONSTITUCION DE SOCIEDAD LIMITADA	3-102-390725	18/01/2005

ULTIMA LINEA

AUTORIZADO POR:

REGISTRADOR: 488 CARLOS FCO SALAS ESQUIVEL