

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: el señor BO CHINGCHIANG o CHIANG BO CHING, (una misma persona) varón nacional de China, mayor de edad, casado, Ingeniero, con cédula de identidad personal E-ocho-ochenta y seis mil seiscientos dieciséis (E-8-86616), con domicilio en el Corregimiento de El Coco, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé, actuando en nombre y representación de MEGA FOREST INVESTMENT INC., sociedad anónima debidamente constituida y vigente de conformidad con las leyes y de la República de Panamá e inscrita a Ficha número trescientos veinticuatro mil novecientos noventa y nueve (324999), Imagen cuarenta y ocho (48), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, debidamente facultado para este acto mediante Poder General inscrito a Documento dos millones ciento veintitrés mil ochocientos cincuenta y uno (2123851) de la Sección de Personas del Registro Público, por una parte que en lo sucesivo será denominado **EL ARRENDADOR**, Y, por la otra, JOSE MANUEL ROBLES LOPEZ, varón, español, casado, mayor de edad, ingeniero, portador de la cédula de identidad personal número E-8-112151 actuando en nombre y representación de la sociedad LUZ ENERGY INTERNATIONAL CORP., S.A., Sociedad anónima debidamente constituida y vigente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita a Ficha setecientos noventa y cinco mil ochocientos veintinueve (795829), Documento dos millones trescientos treinta y siete mil novecientos sesenta (2337960) de la Sección Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con domicilio en Marbella Office Plaza (Torre Banistmo), piso 10, oficinas a nombre de Surgi Tech, Ciudad de Panamá, República de Panamá, y en lo sucesivo denominado **EL ARRENDATARIO** se celebra el presente Contrato de Arrendamiento de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Declara **EL ARRENDADOR** que es propietario de las Fincas número siete mil quinientos treinta (7530) inscrita al tomo ochocientos treinta y uno (831), folio cuarenta y seis (46), número siete mil quinientos treinta y uno (7531). Inscrita al Tomo ochocientos treinta y uno (831), Folio cincuenta y dos (52) y el número siete mil quinientos treinta y dos (7532) Inscrita al Tomo ochocientos treinta y uno (831), Folio cincuenta y ocho (58), todas de la Sección de Propiedad, Provincia de Coclé, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de El Coco, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé, (en adelante **LAS FINCAS**), y que sobre la misma no existen cargas ni gravámenes que impidan o dificulten la instalación, operación y explotación de plantas de producción de energía abastecidas por el recurso solar, y la infraestructura relacionada con éstas.

SEGUNDA: **EL ARRENDADOR** por este medio, da **LAS FINCAS** en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, quien así la acepta en los términos y condiciones del presente contrato. **EL ARRENDATARIO** podrá utilizar **LAS FINCAS** para la instalación y operación de paneles fotovoltaicos y cualquiera infraestructura y equipos que sean necesarios o



26

convenientes para la explotación de plantas de generación de energía solar, con el fin de transformar la energía solar en energía eléctrica para su posterior venta. Como consecuencia de lo anterior, **EL ARRENDATARIO** podrá realizar trabajos de toma de datos de irradiación y meteorológicos, así como la instalación y explotación de paneles fotovoltaicos y sistemas de interconexión a la red de cualquiera empresa de transmisión o distribución de energía eléctrica, tales como líneas eléctricas y centros de seccionamiento, y desarrollar otras actividades complementarias que se precisen, tales como caminos de acceso, cimentaciones, zanjas de conducciones eléctricas y de comunicaciones, bien por sí misma o por subcontratación a terceros, durante el plazo de vigencia del presente contrato de arrendamiento.

TERCERA: El presente contrato de arrendamiento será efectivo a partir de la firma de este, y continuará en pleno vigor y efecto por un plazo de treinta (30) años, contados a partir de dicha firma, el plazo pactado anteriormente, será prorrogable por mutuo acuerdo de las partes. A estos efectos, la fecha de inicio de construcción de las obras se entenderá como la fecha indicada en la notificación de inicio que a estos efectos remita por escrito **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**. Si **EL ARRENDATARIO**, no inicia la construcción a la firma de este Contrato, deberá hacerse responsable del mantenimiento de LAS FINCAS, lo cual incluirá la limpieza de estas, a fin de evitar la proliferación de la maleza, que trae consigo otras consecuencias. El Pago por arrendamiento comienza con la firma de este Contrato y los mismos se deberán realizar al inicio de enero de cada año de manera consecuente, dentro del plazo establecido en la cláusula quinta del presente Contrato.

CUARTA: Las partes, de mutuo acuerdo fijan el **CANON ANUAL** en **OCHOCIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON 00/100 (USS 850.00)** por hectárea afectada, Aumento anual de 2.5% en base al total del arrendamiento del año anterior (incluyendo el aumento anual del periodo anterior). Hasta tanto no se inicien las obras de construcción sobre LAS FINCAS, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar a **EL ARRENDADOR** el canon anual a la firma del contrato y en la misma fecha del año anterior, consecutivamente cada año siguiente. El **CANON ANUAL** incluye la ocupación por las afecciones de las instalaciones complementarias a los paneles fotovoltaicos y las demás obras, tales como caminos, zanjas, líneas de interconexión para evacuación de energía, apoyos y otros.

El área afectada según planos iniciales será de treinta hectáreas (30 Ha). Las Partes aceptan y así lo declaran que **EL ARRENDADOR** podrá hacer uso de los restos libres de las FINCAS objeto de este contrato que no formen parte del área en donde se va a desarrollar el proyecto, ya que no forman parte del área arrendada.

QUINTA: A partir del segundo año, el pago del **CANON ANUAL** se pagará a **EL ARRENDADOR** dentro de los ocho (8) días siguientes al inicio del año al que corresponde, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que éste ha de proporcionar a **EL ARRENDATARIO**, o en su defecto, mediante cheque que deberá ser retirado en las oficinas de **EL ARRENDATARIO**. Si transcurridos ocho (8) días siguientes al inicio del año **EL ARRENDADOR** no ha recibido por parte del **ARRENDATARIO** el pago correspondiente al año en curso, el mismo podrá dar por terminado el Contrato de manera inmediata aceptando el **ARRENDATARIO** que no tendrá derecho a ningún tipo de indemnización.

SEXTA: **EL ARRENDADOR** autoriza al **EL ARRENDATARIO** a efectuar las mejoras, reparaciones, instalaciones, cambios o modificaciones que sean necesarias para adecuar LAS

24/03/2013

LAS FINCAS para el uso que le destinará **EL ARRENDATARIO**, y a declarar dichas mejoras de acuerdo con lo dispuesto en el artículo mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (1444) y siguientes del Código Judicial de la República de Panamá. Todos los gastos relacionados con dichas obras correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**.

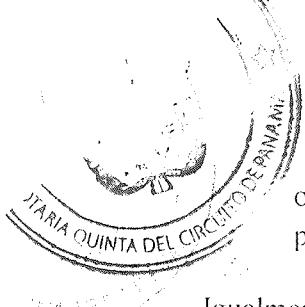
SÉPTIMA: EL ARRENDATARIO podrá ceder el presente contrato y, por ende, todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, así como subarrendar **LAS FINCAS**, sin la necesidad de autorización de **EL ARRENDADOR**, en aquellos casos en que el cesionario o subarrendatario asuma en su totalidad los derechos y obligaciones que corresponden a **EL ARRENDATARIO** a tenor del mismo, debiendo **EL ARRENDATARIO** notificar a **EL ARRENDADOR** de dicha cesión dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes de la cesión o subarrendamiento. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** podrá dar o ceder el presente contrato en garantía o hipotecar cualquiera de los equipos o elementos de su propiedad ubicados en **LAS FINCAS** a favor de cualquier acreedor o fiduciario sin la necesidad de autorización de parte de **EL ARRENDADOR**, debiendo **EL ARRENDATARIO** notificar a **EL ARRENDADOR** de dicha cesión dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de dicha cesión en garantía o hipoteca.

OCTAVA: EL ARRENDATARIO conviene en:

- a. Usar **LAS FINCAS** con el cuidado de un buen administrador de negocios.
- b. Pagar puntualmente el **CANON ANUAL**.
- c. Comunicar a **EL ARRENDADOR** oportunamente cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen a **LAS FINCAS**.
- d. Pagar los gastos que tenga que efectuar en concepto de reparaciones de los
- e. daños causados a **LAS FINCAS**, cuando estos le sean imputables.
- f. Construir una cerca que delimite el perímetro del área arrendada y a utilizar para el desarrollo del proyecto.
- g. Pagar los impuestos municipales de permiso de construcción de las mejoras a realizar sobre la finca, además de los impuestos o tasas nacionales y municipales que establezca el Régimen Impositivo del Municipio de Penonomé, por los paneles solares y/o generación de energía.
- h. Una vez terminado el contrato de arrendamiento, ya sea disuelto de pleno derecho o por acuerdo de la voluntad de las partes, a dejar limpia libre de escombros, desechos y demás, toda el área en donde desarrolle el proyecto bajo su exclusivo costo, de lo contrario deberá pagar una penalidad correspondiente al doble del costo de limpieza que cueste la limpieza de las fincas en base a un avalúo a realizarse.

NOVENA: EL ARRENDADOR garantizan a **EL ARRENDATARIO** lo siguiente:

- a. Que es el legítimo dueño de **LAS FINCAS**.
- b. El goce pacífico a **EL ARRENDATARIO** de **LAS FINCAS** durante la vigencia de este contrato.
- d. Que mantendrá libre de toda responsabilidad a **EL ARRENDATARIO** por cualquier daño, pérdida, costo o gasto que surja por razón de: (i) las operaciones de **EL ARRENDADOR** en **LAS FINCAS**, se entiende que dichas operaciones son las que se realicen y no tengan relación con la actividad que desarrolle **EL ARRENDATARIO**; (ii) cualquier incumplimiento de **EL ARRENDADOR** de las



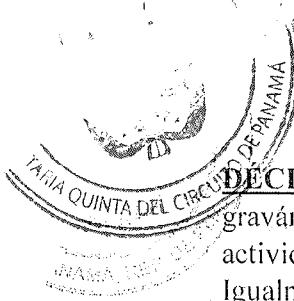
obligaciones del presente contrato y, (iii) cualquier violación u omisión a la ley por parte de **EL ARRENDADOR**.

Igualmente, **EL ARRENDADOR** se obligan a:

- a. Pagar los impuestos, tasas o gravámenes y contribuciones nacionales que recaigan o recayeren en el futuro sobre **LAS FINCAS**.
- b. Autorizar a **EL ARRENDATARIO** para solicitar, tramitar y gestionar los permisos, aprobaciones y licencias respectivas antes las diferentes autoridades o entidades correspondientes que **EL ARRENDATARIO** requiera para realizar sus actividades en **LAS FINCAS**, y suscribir cualesquiera documentos o instrumentos públicos requeridos para tal fin.
- c. Permitir a **EL ARRENDATARIO** realizar los trabajos necesarios para la debida instalación, funcionamiento y mantenimiento de los paneles solares fotovoltaicos y demás mejoras e instalaciones y equipos que se ubiquen sobre **LAS FINCAS**.
- d. Permitir la realización de obras civiles y mecánicas que sean necesarias en **LAS FINCAS**, para las operaciones de **EL ARRENDATARIO** o sus subarrendatarios.
- e. Permitir el acceso al personal de **EL ARRENDATARIO** que sea necesario para la instalación, inspección y mantenimiento de los equipos y mejoras ubicadas en **LASFINCAS**.
- f. Permitir la instalación de los servicios públicos o privados que sean necesarios para el efectivo funcionamiento de las actividades de **EL ARRENDATARIO** o de sus subarrendatarios.
- g. A solicitud de **EL ARRENDATARIO** y a sus expensas, **EL ARRENDADOR** deberá formalmente constituir y registrar las servidumbres de paso, de cables, líneas y torres, y demás equipo relacionado con el Proyecto a través de **LAS FINCAS**.
- h. En la medida que sea necesario, **EL ARRENDADOR** solicitará y obtendrá a costo de **EL ARRENDATARIO** las asignaciones de uso de suelo que fueren requeridas para el desarrollo del Proyecto dentro de **LAS FINCAS**.

DÉCIMA: **EL ARRENDADOR** no podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del presente contrato sin la autorización previa y por escrito de **EL ARRENDATARIO**. Cualquier cesión o traspaso de los derechos y obligaciones del presente contrato por parte de **EL ARRENDADOR**, quedará sujeto a que el cesionario se obligue al cumplimiento del presente contrato por toda su vigencia y no podrán ser modificados los términos y condiciones aquí convenidos.

UNDÉCIMA: En caso de que **EL ARRENDADOR** decida vender **LAS FINCAS**, o en caso de que **LAS FINCAS** sea secuestrada, embargada o rematada, el nuevo propietario deberá cumplir y respetar los términos y condiciones del presente contrato, obligación ésta que se incluirá en cualquier instrumento mediante el cual se transfiera el título de propiedad de **LAS FINCAS**. Cualquier problema o contingencia que surja o que pudiera surgir en el futuro respecto a **LAS FINCAS**, relacionada con su titularidad, uso o dominio, que sea del conocimiento de **EL ARRENDADOR**, deberá ser notificada de inmediato a **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDADOR** será responsable ante **EL ARRENDATARIO** de cualquier perjuicio que éste sufriere por razón de intromisión o desocupación de **LAS FINCAS**, debiendo **EL ARRENDADOR** indemnizarlo por los daños y perjuicios occasionados.

9
TS

DÉCIMA SEGUNDA: Serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que recaigan o recayeren en el futuro sobre cualesquiera actividades o negocios que **EL ARRENDATARIO** lleve a cabo en **LAS FINCAS**. Igualmente serán por cuenta del **EL ARRENDATARIO** los gastos por razón de los servicios públicos que éste contrate para **LAS FINCAS**.

DÉCIMA TERCERA: El presente contrato tiene carácter exclusivo para la explotación de plantas de energía solar. **EL ARRENDADOR** no podrá alquilar o ceder cualquier tipo de derecho a terceros para la implantación de plantas de energía solar en **LAS FINCAS**, ni realizar construcciones o actividades en **LAS FINCAS** que alteren las condiciones actuales del recurso solar, sin la autorización expresa y por escrito del **ARRENDATARIO**; no obstante, **EL ARRENDADOR** podrá segregar el área de **LAS FINCAS** afectada por las mejoras e instalaciones realizadas por **EL ARRENDATARIO** según lo dispuesto en este contrato, siempre y cuando la segregación se realice después de la finalización de las obras de construcción e instalación de la planta solar, y dicha segregación incluya dentro del área segregada todos los equipos e instalaciones realizadas por **EL ARRENDATARIO** sobre **LAS FINCAS**. El plano de segregación deberá ser aprobado por **EL ARRENDATARIO**. Durante el periodo de construcción el acceso será limitado a personal debidamente identificado y **EL ARRENDATARIO** será responsable directamente por daños y perjuicios ocurridos durante este periodo ya sea a activos de la propiedad o de terceros, siempre y cuando, dicho daños sean ocasionados por **EL ARRENDATARIO** o empresas subcontratadas por ésta.

DÉCIMA CUARTA: **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado este contrato con justa causa, antes de su vencimiento, si tuviera lugar alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Si **LAS FINCAS** sufriere deterioro o daño por culpa o dolo de **EL ARRENDATARIO**. No se reputará como daño o deterioro las labores de construcción e instalación que se requieran para la planta solar fotovoltaica.
- b. La falta de cumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones materiales establecidas en el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, convienen las partes que antes de declarar resuelto el contrato por cualquiera de las causas arriba señaladas, **EL ARRENDADOR** deberá notificar a **EL ARRENDATARIO** de tal situación, quien tendrá derecho a subsanar el incumplimiento dentro de un plazo de sesenta (60) días calendarios siguientes a la notificación referida. Si **EL ARRENDATARIO** subsana el incumplimiento no procede la terminación del contrato.
- c. Ambas partes acuerda que podrán terminar el contrato por mutuo acuerdo.
- d. LAS PARTES reconocen y aceptan que, a la finalización del presente Contrato, por cualquiera de las causales establecidas anteriormente, **EL ARRENDATARIO** entregará a **EL ARRENDADOR** **LAS FINCAS** limpias como se detalla en la CLÁUSULA OCTAVA punto h.

DECIMA QUINTA: Las partes acuerdan mantener vigente el presente contrato y elevarlo a Escritura Pública una vez se terminen y aprueben los planos topográficos finales, momento en que se procederá con la inscripción del presente acuerdo junto con los planos del proyecto.

DECIMA SEXTA: Este contrato se rige por las leyes de la República de Panamá, y cualquier controversia o diferencia relacionada con el cumplimiento de este, se dirimirá mediante los Juzgados Civiles Ordinarios del Órgano Judicial de la Provincia de Coclé.

Se establece el domicilio para notificaciones de **EL ARRENDATARIO**. Dirección física: Marbella Office Plaza, Torre Banistmo, piso 10 (oficinas a nombre de SurgiTech) Ciudad: Panamá, País República de Panamá. Se establece el domicilio para notificaciones a **EL ARRENDADOR**, Dirección física: Carretera del Coco Corregimiento de El Coco, Distrito de Penonomé Provincia de Coclé. Cualquier cambio en el domicilio de notificaciones de algunas de las partes deberá de ser comunicada en el plazo de treinta (30) días.

DÉCIMA SEPTIMA: Este contrato será presentado para su inscripción en el Registro Público por **EL ARRENDATARIO**. Los gastos originados por dicha escritura pública, así como los derechos de inscripción, serán sufragados, en su totalidad por **EL ARRENDATARIO**. Además, el plano contentivo de las áreas a utilizar dentro de las fincas debe ser parte integrante de este contrato para lo cual las partes se aceptan que el mismo sea considerado como un ANEXO del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA: LAS PARTES acuerdan que el presente Contrato deja sin validez cualquier otro contrato, documento o adenda anterior a este y que, para modificar los términos aquí establecidos, se deberá realizar a través de una adenda formal por escrito debidamente firmada por ambas partes.

EN FE DE LO CUAL, las partes suscriben el presente contrato, en dos ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, a los 18 días del mes de abril de 2022.

MEGA FOREST INVESTMENT INC. LUZ ENERGY INTERNATIONAL CORP. S.A.

BO CHING CHIANG o
CHIANG BO CHING

por su autoridad legal
JOSE MANUEL ROBLES LOPEZ

Yo Licio. Gilberio Enrique Cruz Rodríguez, Notario Público Quinto del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-287-09

CERTIFICO:

Que hechos he examinado la (s) firma anterior (es) con la que aparece en la copia de la cédula o pasaporte del (los) firmante (s) y a mi parecer son similares por consiguiente dicha (s) firma es (son) auténtica (s)

Panamá 18 ABR 2022

Testigos

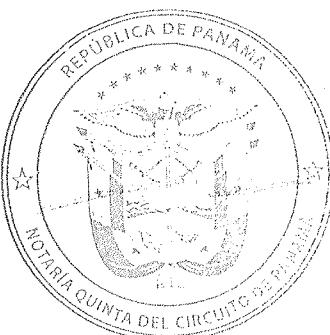
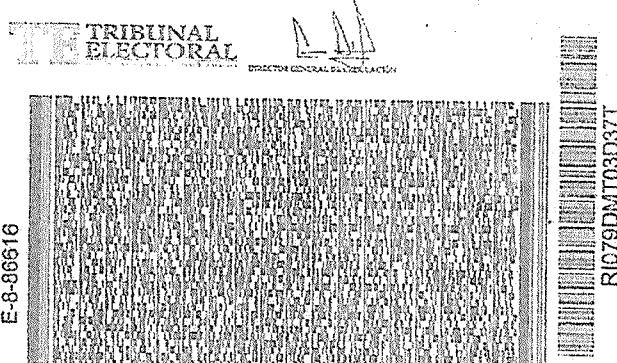
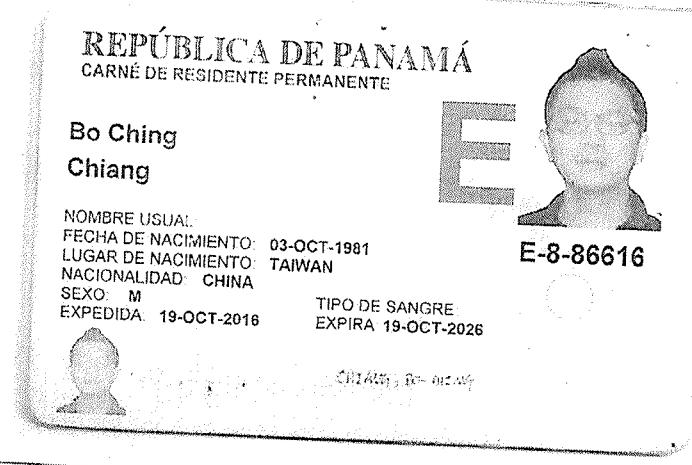
Testigos

Licio. Gilberio Enrique Cruz Rodríguez
Notario Público Quinto

Licda. Aracelis Lewis Pineda
NOTARIA ESPECIAL DE SAN MIGUELITO
CON C.I.P. 8-477-749 CERTIFICA QUE LA
FIRMA DE *Jano M. Robles Lopez* que figura
QUE PRECEDE ES AUTÉNTICA DE DICHA
PERSONA.

18 ABR 2022

ESTA AUTENTICACION NO
IMPlica RESPONSABILIDAD
EN CUANTO AL CONTENIDO
DEL DOCUMENTO.



Yo Gilberto Enrique Cruz Rodríguez, Notario Público Quinto del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-287-89

CERTIFICO:

Que hemos cotejado detenidamente esta copia fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme.

25 MAY 2022

Panamá

Licdo. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez
Notario Público Quinto