

BAIL COMMERCIAL DES BIENS IMMOBILIERS MEUBLES EN RESIDENCE PARA HOTELIERE

COMMERCIAL LEASE FOR FURNISHED PROPERTY USED AS A RESIDENCE WITH HOTEL

Entre les soussignés:

1/ Le ou les propriétaires :
Prénom : Paul et Audrey
Nom : GLEESON
Adresse 4 Adelaide, Strand Road
Sandy Mount
Dublin 4 Irelande

Between the undersigned:

1/ The owner(s):
First name: Paul et Audrey
Family name: GLEESON
Address : 4 Adelaide, Strand Road
Sandy Mount
Dublin 4 Irelande

Ci-après « Le Bailleur », d'une part

2/ La société dénommée GARRIGAE HOTELS & RESORTS, Société à Responsabilité Limitée au capital social de 10.000 €, dont le siège social est à BEZIERS, 12 bis rue de la Coquille, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 490 887 866 Ici représentée par son gérant Monsieur Miguel ESPADA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des articles 2 et 10 des statuts, ou toute personne dument habilité par lui.

Hereinafter referred to as the Lessor, on the one hand,

2/ The limited liability company GARRIGAE HOTELS & RESORTS (referred to as GH&R), with a capital of €10,000, whose registered office is at 12 bis, Rue de la Coquille, Béziers, France
On the Béziers Companies Register under number 490 887 866.
Herein represented by its Managing Director, Mr Miguel Espada, who holds all requisite powers to enter into this agreement under Articles 2 and 10 of the Company's Articles of Incorporation, or any other person empowered by him.

Ci-après dénommée " Le Preneur ", d'autre part

Hereinafter referred to as the Lessee, on the other hand.

EXPOSE PREALABLE

Le Preneur s'est rapproché de la société dénommée « **Les Jardins de Saint Benoît** », société civile de construction de vente, qui développe une opération de promotion-construction dans un ensemble immobilier en état futur d'achèvement (ci-après « la Résidence ») situé sur la Commune ci-après :

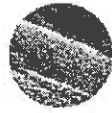
PREAMBLE

The Lessee is in partnership has entered into relations with the Civil Law Partnership for the Construction and Sale of Property **Les Jardins de Saint Benoît** which is mounting a sales promotion and construction operation within a real estate development offering the sale of properties for possession on completion (hereinafter referred to as the **Residence**), situated in the municipality given below:

Département : AUDE (11)
Commune : Saint Laurent de la Cabrerisse, 11 220
Adresse : Route de Talairan
Références cadastrales : C
Lieu-dit : Saint Benoit et Jardins de Saint Benoit
Parcelle numéro : 1912 pour 36.110 m²
Contenance totale du foncier : 73 325 m² y compris le vignoble et l'olivieraie, propriété de la l'ASL.

County: Aude (11)
Municipality: Saint Laurent de la Cabrerisse, 11220
Address: Route de Talairan
Land Registry References: C
Place name: *Saint Benoit et Jardins de Saint Benoit*
Plot number: 1912 for 36,110 sq m
Total surface area of the land: 73,325 sq m including a vineyard and an olive plantation, by ASL.

Parafe/Initial In Box (All Parties)



Afin de permettre aux acquéreurs de logements situés dans ladite résidence, de procéder à la location de ces logements en meublé, afin de récupérer la T.V.A. acquittée dans le cadre de l'acquisition de ces logements, le preneur s'est proposé d'assurer les prestations prévues à l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts, et ce, dès l'instant où la quasi totalité des acquéreurs destineraient les logements acquis dans la résidence à la location meublée

Afin de lui permettre d'assurer ces prestations, le Preneur s'est porté acquéreur de certains locaux et aménagements qui doivent être réalisés à l'intérieur de cette Résidence.

Le Bailleur ayant décidé de procéder à l'acquisition des biens et droits immobiliers, objets du présent bail, en vue de les louer meublés et de bénéficier du régime de récupération de la T.V.A, les parties ont convenu du bail commercial, objet des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 : OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne expressément à bail commercial statutaire, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953, au Preneur, qui l'accepte, les biens dont la désignation est précisée à l'article 2, aux conditions générales et particulières ci-après.

A toutes fins utiles, il est précisé que les Parties décident de faire une application conventionnelle expresse du statut des baux commerciaux, issu du décret du 30 septembre 1953 de ses textes modificatifs et subséquents dont ceux codifiés aux articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce, et ce, quand bien même les conditions édictées par les articles L 145-1, L 145-2 et L 145-8 du code de commerce ne seraient pas remplies par le preneur, en ce qui concerne notamment l'exploitation d'un fonds de commerce dans les lieux loués.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS

Le Preneur accepte les locaux ci-après désignés :

Résidence « Les Jardins de Saint Benoît » sise à Saint Laurent de la Cabrerisse, 11 220

Une maison de type P3, n° 69 du plan

Surface utile approximative : 56,58 m²
Surface du terrain approximative : 66 m²
Parking aérien : 1 unité non nominative

In order to enable the buyers of dwellings situated in the aforesaid residence to proceed with the furnished letting of these dwellings, in order to recuperate the VAT paid on acquisition of these dwellings, the Lessee intends to provide the services listed in Article 261 D 4° b) of the French General Tax Code and this from the moment virtually all buyers dedicate the dwellings they acquire in the Residence as furnished lettings.

To enable it to provide these services, the Lessee intends acquiring certain premises and facilities to be realised within the Residence.

The Lessor having decided to acquire the real property and property rights, the subject of this lease, with a view to letting them as furnished premises, and take advantage of the tax scheme allowing VAT to be recuperated, has agreed to sign this commercial lease, the subject of this document.

SPECIFIC CONDITIONS

ARTICLE 1 - PURPOSE

By this document, the Lessor expressly grants the Lessee who accepts it, a statutory commercial lease, as defined under Articles L 145-1 *et seq.* of the Code of Commercial Law and the non-codified articles of the Decree of 30 September 1953, for the premises described in Article 2 below, under the following General Terms and Conditions.

For all purposes, it is duly noted that the Parties decide expressly to give the lease the status of Commercial Lease under the Decree of 30 September 1953 and the related amendments and subsequent legal texts including those codified in Articles L.145-1 to L.145-60 of the Code of Commercial Law, and this shall nevertheless apply even though the conditions stipulated in Articles L 145-1, L 145-2 and L 145-8 of the Code of Commercial Law will not be satisfied by the Lessee in particular as concerns running a business on the premises leased.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION OF THE PROPERTY

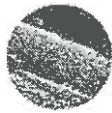
The Lessee accepts the premises described hereafter:

Résidence Les Jardins de Saint Benoît situated in Saint Laurent de la Cabrerisse, 11220

A type P3, house no. 69 on the site plan

Approximate usable space : 56.58 sq m
Approximate land surface : 66 sq m
unidentified outdoor car-parking : 1 unit

Parafe/Initial In Box (All Parties)



Le tout équipé de meubles listés en annexe ainsi que la jouissance des éléments d'équipement collectifs de la résidence.

Il est précisé, à toutes fins utiles que l'immeuble dont dépendent les locaux, est en cours de construction.

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir, le descriptif de la résidence et du lot acheté, et les plans afférents aux locaux et à la Résidence, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

ARTICLE 2 – 1 : DISPOSITIONS DIVERSES

- La date de livraison prévisionnelle a été fixée par le constructeur au quatrième trimestre 2008.
- Conformément l'article 6-4, le forfait de charges refacturé par le preneur sera de 18 €HT par m² et par an
- Pour la correspondance et la notification des dates de réservations, le Bailleur devra s'adresser à GARRIGAE HOTELS & RESORTS, 12 bis rue de la Coquille - BEZIERS

ARTICLE 3 – LOYER

A titre de condition essentielle et déterminante, le Bailleur renonce expressément et en tant que de besoin à la franchise en base de l'article 293 B du code général des impôts.

En conséquence, le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA en vigueur au jour de la facturation du loyer.

Ce loyer se compose de deux parties :

- Partie en numéraire
- Partie en nature

3.1 - Loyer en numéraire :

A. Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en numéraire annuel fixé à € 12 138 TTC, équivalent à 4,76% TTC du montant investi par le bailleur dans l'acquisition, soit 255 000€ HT.

Ce loyer s'entend TVA incluse au taux de 5,5% (montant en vigueur à la signature du bail)

The premises being furnished with the furniture listed in annex, together with the use of some of the jointly-owned facilities in the Residence.

It is duly noted for all purposes that the building of which the premises form part is in the process of being built.

Given that it has received various essential documents, i.e. the description of the Residence and the lot bought, the plans relating to the technical premises and the Residence, the Lessee states that it has sufficient knowledge of the description and substance of the premises.

ARTICLE 2 – 1 - OTHER PROVISIONS

- The builder has set the fourth quarter 2008 as provisional date for hand-over of the premises.
- As provided in Article 6-4, the inclusive charges to be invoiced by the Lessee shall be € 18 excl. tax per m² per annum.
- For correspondence purposes and notification of reservation dates, the Lessor shall contact GARRIGAE HOTELS & RESORTS, 12 bis rue de la Coquille - BEZIERS

ARTICLE 3 - RENT

As an essential and determining condition, the Lessor expressly renounces, inasmuch as need be, the basic tax exemption allowed under Article 293 B of the General Tax Code.

Consequently, this lease is granted for a rent subject to the VAT at the rate in force on the date the rent is invoiced.

The rent shall be in two parts:

- One part in cash,
- - Another part in kind.

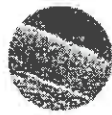
3.1 - Rent in cash

A. Amount of the rent

This lease is granted and accepted for a fixed annual rent in cash of € 12,138 incl. tax, this being the equivalent of 4.76% incl. tax of the amount invested of € 255,000 excl tax.

The rent includes VAT at a rate of 5.5% (rate in force on signature of the lease).

Parafes/Initial In Box (All Parties)



B. Paiement du loyer

Les loyers seront payés à terme échu par le preneur trimestriellement au BAILLEUR au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance trimestrielle. Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

C. Révision du loyer

De convention expresse, le loyer sus visé sera révisé tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

L'indice de base à retenir est celui du trimestre de la prise d'effet du bail. De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de la révision respectera la mesure administrative.

Stipulations particulières

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture annuelle de loyer total qui sera établie pour son compte par le PRENEUR, et à accepter la facture annuelle afférente aux droits de séjour. Ces factures seront majorés de la TVA au taux alors en vigueur et pourront être compensées entre elles.

Dans le cas où, après la date de livraison, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des locaux objets du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc.), le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Condition suspensive :

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives attachées à la régularisation par acte authentique de vente, de l'acquisition du bien par le bailleur. Cette condition suspensive devra être réalisée à compter d'un an de la signature des présentes. A défaut, le présent contrat sera considéré comme nul, sans qu'il ne soit besoin à aucune des parties de demander ou signifier la présente nullité.

B. Payment of the rent

The Lessee shall pay the rent to the Lessor quarterly in arrears at the latest by the 10th of the month following the end of the quarter. The rents shall be paid at the Lessor's domicile or at any other place he/she may stipulate.

C. Revision of the rent

It is expressly agreed that the above rent shall be revised every three years on the basis of the total change in the Cost of Construction Index over the three year period as published by INSEE, but not exceeding a ceiling of 2% per annum.

The base index shall be that for the quarter in which the lease comes into effect. It is expressly agreed that should the government restrict changes in prices, the revision of the rent shall respect this administrative decision.

Specific stipulations

The Lessor undertakes to invoice the whole rent due annually which will be drawn up for him/her by the Lessee, and agrees to accept the annual invoice for residence rights. These invoices shall be subject to VAT at the rate in force and may be offset against each other.

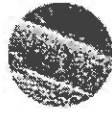
In the event that subsequent to the delivery date the Lessee does not have normal, effective use of the premises leased under this lease for any reason for which it is not responsible (defects subject to the statutory ten-year guarantee, serious one-time events, etc) the rent agreed previously shall be suspended until the month following that in which the disturbance of possession comes to an end.

Suspensive condition

This lease is granted under the suspensive condition of the fulfilment of all the suspensive conditions forming part of the regularisation of the full and final deed of purchase of the property by the Lessor. This suspensive condition must be fulfilled within one year of signature of this deed. By default, this lease shall be deemed null and void without either party having to request or serve this nullity.



Parafa/Initial in Box (All Parties)



CONDITIONS GENERALES

GENERAL CONDITIONS

ARTICLE 4 : DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Les biens objets des présentes étant en cours de construction, le bail prendra effet trois mois après la date de signature du procès verbal de réception générale de la résidence para-hotelière ou, en cas de réserves, trois mois après la date de signature du procès verbal de levée des réserves.

Le délai de trois mois postérieur au PV évoqués ci-dessus dès réception des travaux s'explique par la nécessité après réception de procéder au nettoyage et à la mise en place du mobilier. Par les présentes, le Bailleur **donne mandat** au Preneur de faire le nécessaire auprès des entreprises de son choix pour procéder au nettoyage des locaux et à la mise en place du mobilier. Pour lui permettre d'exécuter ce mandat, le Bailleur remettra au Preneur les clefs dès qu'il en aura la possession.

Le Preneur aura la possibilité de prendre en jouissance les locaux de façon anticipée dès lors que les locaux loués seront nettoyés, meublés et en bon état général pour être exploités. Dans cette hypothèse, le Preneur fera connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé réception la date de prise d'effet anticipé du bail.

La durée du bail est fixé à neuf ans; elle sera augmentée du nombre des jours courant depuis sa date de prise d'effet jusqu'au 31 décembre de la même année.

A cet égard, par le présent bail, le Bailleur **donne mandat** express au Preneur, qui l'accepte, de recevoir la livraison, en son nom et pour son compte, des biens objets de présentes, de faire, auprès du constructeur, toute réserve qui lui semblerait utile.

Il est précisé qu'en raison des intérêts communs du preneur et du bailleur, à savoir une exploitation de la résidence dans les conditions optimales pour toutes les parties prenantes, le plus grand soin sera apporté à la réalisation de ce mandat.

Dans le cas où le BAILLEUR aurait acquis le bien objet des présentes postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, le présent bail prendra effet au lendemain de la date de la signature de l'acte authentique de vente.

A l'issue du bail, le PRENEUR devra faire part au BAILLEUR de son intention de renouveler le bail dans les six derniers mois du contrat de bail par acte d'huissier. Il pourra au contraire délivrer congé au moins six mois à l'avance par acte d'huissier.

ARTICLE 4 - TERM OF THIS LEASE AND DATE IT COMES INTO EFFECT

As the property covered by this lease is under construction, the lease shall come into effect three months after signature of the formal report on the acceptance of the residence with hotel facilities as a whole, or should reserves be stipulated, three months after the date on which the Report raising the said reserves is signed.

The additional three month period following the acceptance report referred to above is required to allow the premises to be cleaned and furnished. By this document, the Lessor **grants the requisite powers** to the Lessee to do all that may be required with the enterprises it may choose to clean the premises and install the furniture. To enable it to duly perform this charge, the Lessor will hand the keys to the Lessee as soon as he has possession of them.

The Lessee shall have the possibility of taking possession of the premises in anticipation as soon as the premises leased have been cleaned, furnished and are in a satisfactory state to be operated. In this case, the Lessee shall inform the Lessor by registered letter with proof of receipt of the date the lease comes into force in anticipation.

The term of the lease shall be nine years; it shall be increased by the number of days from the date it comes into effect to 31 December of the same year.

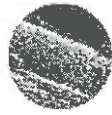
In this respect the Lessor by this lease **grants** the Lessee **all requisite powers**, which the latter accepts, to take delivery, in his/her name and behalf, of the property, the subject of this lease, and to make any reserve it may see fit to the builder.

It is duly noted that given the common interests of the Lessor and the Lessee, i.e. the operating of a residence under optimum conditions for all participating parties, the greatest care shall be exercised in the due performance of these powers.

In the event that the Lessor acquires the property, the subject of this lease, after completion of the building, this lease shall come into effect on the day following signature of the full and final deed of sale.

During the last six months of the lease the Lessee shall inform the Lessor whether it intends renewing the lease in a document served by a bailiff. On the other hand, notice of termination must be served by a bailiff at least six months before the expiry date.

Paraf/Initial In Box (All Parties)



De même, au cas où le BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le PRENEUR au moins 12 mois avant l'échéance contractuelle par acte d'huissier.

ARTICLE 5 – DESTINATION

Il est précisé que le Preneur exercera, dans les locaux faisant l'objet du présent contrat, une activité d'exploitation de résidence para hôtelière avec services, consistant en la fourniture au client d'une prestation globale comprenant l'hébergement en meublé dans les logements situés dans ledit immeuble et des prestations associées, pour des périodes de temps déterminées. Le Bailleur déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux textes annexes.

En conséquence, le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence, en sus de l'hébergement, au moins trois prestations accessoires dans la liste suivante fixée à l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts :

- petit déjeuner,
- nettoyage régulier des locaux,
- fourniture de linge de maison,
- réception même non personnalisée de la clientèle,

Il est précisé qu'en conséquence, le Preneur aura la jouissance des parties communes et des éléments d'équipement collectifs de la Résidence, lesquels forment, avec les locaux objets des présentes, un tout indivisible et homogène, indispensable à l'exploitation de la Résidence et du local dans sa destination d'hébergement à caractère quasi-hôtelier.

ARTICLE 6 -CHARGES ET CONDITIONS:

A la charge du Preneur

6-1 Utilisation - Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux et les équipements loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés.

Le Preneur devra utiliser les biens loués suivant leur destination.

6-2 Travaux d'entretien et de réparations locatives

Le Preneur s'engage à effectuer pendant le cours du présent bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987, à entretenir et à maintenir les lieux, les parties

Similarly, if the Lessor does not wish to renew this lease on its expiry, he/she shall advise the Lessee thereof at least twelve months before the contractual date in a document served by a bailiff.

ARTICLE 5 - DESIGNATED USE

It is duly noted that the Lessee will run a business consisting of managing a residence offering hotel services on the premises, the subject of this lease, which will consist of supplying guests with inclusive services comprising furnished accommodation in the dwellings in the said building and associated services for specified periods of time. The Lessor states that it is an essential condition to his/her accepting this lease that the rental be subject to VAT under Article 261 D 4° c) of the General Tax Code and the texts in annex.

Consequently, the Lessee gives the Lessor an undertaking that it will in addition to accommodation offer the Residence's guests at least three of the additional services on the list below given in Article 261 D 4° b) of the General Tax Code:

- breakfast,
- regular cleaning of the premises,
- provision of household linen,
- reception of guests even if this is not done personally.

Consequently, it is duly noted that the Lessee shall have the use of the common areas and jointly owned facilities in the Residence which, together with the premises that are the subject of this lease form an indivisible, homogeneous whole essential to managing the Residence and the premises for their designated use offering accommodation with hotel-type services.

ARTICLE 6 - CHARGES AND CONDITIONS

The Lessee's obligations

6-1 Use - State of the premises

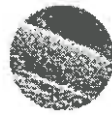
The Lessee shall take the premises and the equipment in their actual state on the day it takes possession, it being duly noted that they will be new and furnished.

The Lessee shall use the property leased in accordance with its designated use.

6-2 Maintenance and repair work by the Lessee

During this lease, the Lessee undertakes to carry out the tenant's repairs referred to in Decree N° 87-712 of 26 August 1987, to keep and maintain the premises, the

Paraf/Initial In Box (All Parties)



communes et le mobilier les garnissant en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et à les laisser en fin de location, dans un état d'usure et de vétusté normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur ; au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise des lieux en état neuf d'origine.

Le Preneur s'engage à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres réparations à la charge du Bailleur qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

Le Preneur s'engage à ne pouvoir faire, dans les locaux, aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur, sauf celles strictement nécessaires à son activité. Dans ce dernier cas, le Preneur s'engage à restituer les locaux en fin de bail dans leur distribution d'origine en l'état d'usure et vétusté normal.

Le Preneur s'engage à se conformer aux dispositions de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou cahier des charges applicables aux équipements collectifs dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

Il est précisé ici que les réparations incombant au Preneur seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées ou commandées par le Bailleur ou l'assemblée générale des copropriétaires.

6-3 Assistance et représentation du Bailleur

Le bailleur **mandate** expressément le Preneur aux fins de prendre livraison des locaux (levée des réserves incluse) ou encore de procéder pour son compte à la réception d'éventuels nouveaux travaux effectués dans les locaux, objet des présentes, par les entreprises chargées de les exécuter.

Par les présentes, le Bailleur **donne mandat** et autorise irrévocablement le Preneur, et, en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations à mettre en jeu, contre le vendeur-constructeur, toutes garanties de vente et de construction, telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance "dommage-ouvrage".

De son côté, le preneur s'engage à transmettre au bailleur, à première demande, un exemplaire du procès verbal de réception des travaux établi.

common areas and the furniture furnishing them in a satisfactory state of repair for renting them out throughout the term of the lease, and at the end of the lease, to leave them in a normal state of wear and tear, together with all improvements, useful additions and embellishments the Lessee may have made, with no right to claim any compensation therefor from the Lessor; on termination of this lease the Lessor may not insist that the Lessee restore the premises to their original new state.

The Lessee undertakes to suffer all major and other repairs required of the Lessor that may become relevant or necessary even if the time taken by such work exceeds forty days without asking for any compensation in return.

The Lessee acknowledges that it may not do anything on the premises, may not make any change in layout or any other change of any kind whatsoever without the Lessor's prior approval in writing with the exception of those changes strictly required for its business activities. In the latter case, the Lessee agrees to reinstate the premises in their original layout and in a normal state of wear and tear on termination of the lease.

The Lessee undertakes to respect the provisions in the Description of the Partition of the Real Estate, the Co-Ownership Bylaws and the specifications for the communal facilities, stating it is fully aware of the details in all these documents.

It is duly noted that the Lessee will carry out all repairs for which it is liable directly and that they may not under any circumstances be decided or ordered by the Lessor or a General Meeting of Co-Owners.

6-3 Assistance to and representation of the Lessor

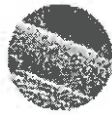
The Lessor expressly **grants all requisite powers** to the Lessee to take delivery of the premises (including raising any reserves and also to act on its behalf by accepting new works, if any, on the premises, the subject of this lease, from enterprises instructed to carry out the work.

The Lessor hereby expressly **grants all requisite powers** to the Lessee and irrevocably authorises it, inasmuch as need be, to formally substitute for him/her in the execution of his/her rights and obligations in dealings with the seller-builder, in all guarantees for the sale and construction of the property such as the two- and ten-year guarantees that the seller-builder is obliged to provide and make claims under the ten-year guarantee (*statutory requirement for buildings - Spinetta Law*).

For its part, the Lessee undertakes to send the Lessor, on first request, a copy of the Acceptance Report on due completion of the building work.



Parale/Initial in Box (All Parties)



Le Bailleur **donne mandat irrévocable** au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriétaires, ou d'association syndicale de propriétaires.

A cet effet, le Bailleur devra, lors de chaque convocation aux assemblées générales, dans le respect des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1965 lorsqu'elle est applicable, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations à sa place, promettant d'avouer ce que fera son mandant comme l'ayant fait lui-même.

A défaut de recevoir tel mandat ou pouvoir, le Preneur sera, de plein droit, exonéré de ses obligations au paiement des charges de copropriété pour le compte du bailleur à raison de sa propriété.

En cas de présence du bailleur aux assemblées sus visées, malgré le paragraphe ci-dessus, le Bailleur s'interdit d'initier ou de voter toute décision qui aurait pour effet direct ou indirect de modifier, d'aggraver, ou d'entraver l'exploitation du Preneur dans la Résidence ou de lui porter un quelconque préjudice. Le Preneur adressera à première demande du Bailleur, la copie des procès verbaux des assemblées générales auxquelles il l'a représenté.

6-4 Impôts, taxes et charges

Le Preneur s'engage à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » et « non récupérables », à hauteur de sa quote-part des millièmes affectés aux locaux loués, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (l'enlèvement des ordures ménagères, la redevance audiovisuelle) et, plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de la Résidence (eau, électricité, gardiennage, entretien des espaces verts, entretien des équipements collectifs tels que les ascenseurs, la piscine...). Le Preneur acquittera pour le compte du Bailleur qui en restera le redevable et conservera à sa charge les impôts, charges et taxes mis usuellement à la charge des propriétaires, et notamment l'impôt foncier, ainsi que le forfait de charges refacturé par le preneur.

A cette fin, le Bailleur versera au Preneur une quote-part forfaitaire TTC ainsi qu'il est dit au paragraphe 2-1 ci-dessus. Cette somme sera ensuite révisée sur les mêmes proportions que les loyers et sera prélevée par le Preneur sur le paiement de la première échéance annuelle de loyers, pour le règlement de l'entière année à venir.

6-5- Sous-location – Cession

Il est indispensable à l'exploitation du Preneur que celui-ci puisse librement sous-louer les locaux loués, en totalité ou en partie, à des personnes physiques ou des personnes morales agissant pour le compte de personnes physiques, ce à quoi le Bailleur l'autorise. Le Bailleur dispense expressément le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location et à lui remettre une copie dudit contrat,

The Lessor **irrevocably grants** the Lessee, and anyone it may choose to substitute, all requisite powers to represent him/her at General Meetings of Co-Owners and the Owners Property Managers Association.

To that effect, the Lessor shall, on receipt of each summons to attend a general meeting, while duly respecting the provisions of Article 22 of the Law of 6 July 1965 as applicable, appoint the person nominated by the Lessee as his/her proxy with powers to take part in the proceedings in his/her stead, and accept all the proxy may decide as if the Lessor him/herself had so decided.

Should the Lessee not be appointed proxy or granted the said powers, it shall by right be exempt from its obligation to pay the condominium charges on behalf of the Lessor as co-owner.

Should the Lessor be present at the above meetings, in spite of the above paragraph, he/she undertakes not to take the initiative in or vote any decision that might directly or indirectly change, aggravate or inhibit the Lessee's business in the Residence or prejudice it in any way. On the Lessor's first request, the Lessee shall send him/her a copy of the minutes of general meetings at which it represented the Lessor.

6-4 Rates, taxes and charges

The Lessee undertakes to pay all "deductible" and "non-deductible" condominium charges due on the premises leased in accordance with the premises' *pro rata* share in thousandths plus all rates and taxes normally due by lessees (rubbish removal, TV licence), and more generally all expenses required to ensure the Residence operates correctly (water, electricity, security, garden maintenance, maintenance of communal facilities such as lifts, the swimming-pool...). The Lessee shall pay and remain liable for the rates, taxes and charges on behalf of the Lessor and normally due by owners, in particular land tax, as well as fixed charges reinvoiced by the Lessee.

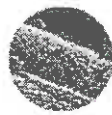
To this end the Lessor shall pay the Lessee the fixed *pro rata* charge including tax as stated in Paragraph 2-1 above. This amount shall be revised subsequently *pro rata* as the rents and be deducted by the Lessee from the first rental payment due each year, thus settling all amounts due for the whole year to come.

6-5 Sub-letting - Transfer

It is essential for the Lessee in its business operations to have the right to freely sub-let the premises leased, either as a whole or in part, to natural persons or legal entities acting on behalf of natural persons, and this is duly authorised by the Lessor. The Lessor expressly exempts the Lessee from involving him/her in contracting the sub-leases and from handing him/her copies of the said leases,

Paraf/Initial In Box (All Parties)

Paraf/Initial In Box (All Parties)



cette renonciation étant justifiée par la fréquence des sous-locations. Le Preneur s'engage à ne sous-louer les locaux qu'en conformité avec leur destination, pour des périodes de temps déterminées ne pouvant faire obstacle aux droits du Bailleur de jouir de son bien à certaines époques de l'année. Tout acte de sous-location devra comporter une clause aux termes de laquelle le sous-locataire reconnaît avoir pris connaissance du règlement intérieur de la Résidence et s'engager à s'y conformer en tous points.

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la Résidence en respectant les mêmes droits et obligations que ceux stipulés aux présentes.

L'identité et les références du cessionnaire seront notifiées par lettre recommandée au Bailleur.

6-6 Enseignes

Le Preneur pourra installer, à ses frais, toute enseigne intérieure et extérieure liée à son activité dans le respect des conditions du règlement de copropriété et de toute réglementation, et sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par l'enseigne placée par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur.

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à installer les éléments décoratifs, d'ornement ainsi que tout élément nécessaire à son exploitation et pour promouvoir sa marque, intérieurs et extérieurs sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la Résidence et d'obtenir toutes les autorisations nécessaires.

6-7 Frais de publicité et d'exploitation

Les frais de publicité, de réservation, de promotion et, d'une manière générale, les prestations quasi-hôtelières nécessaires à une meilleure occupation, seront à la charge du Preneur pour autant que ces prestations soient décidées ou commandées par lui. Le Preneur aura également la charge d'acquitter de ses deniers sans répercussion ou incidence sur le Bailleur: la rémunération du personnel d'accueil, l'entretien et la maintenance des parties privatives et la remise en état des dégradations accidentelles qui pourraient être causées à l'équipement de l'appartement par ses clients, ainsi que tous les frais nécessités par l'exercice de l'activité du Preneur.

6-8 Assurances

Le Preneur sera assuré pendant toute la durée du bail pour tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui

this exemption being justified by the frequent change in sub-leases. The Lessee undertakes to lease the premises out in accordance with their designated use only for set periods that will not prejudice the Lessor's rights to enjoy the use of his/her property at certain times of the year.

Every sub-lease shall contain a clause in which the sub-lessee acknowledges having full knowledge of the Residence's bylaws and undertaking to abide by them in all respects.

The Lessee may transfer its right to this lease to any natural person or legal entity under the express condition that the transferees continue to operate the Residence and duly respect the same rights and obligations as are stipulated in this document.

The Lessor shall be notified by registered letter of the transferee's name, address and other details.

6-6 Signs

The Lessee may at its own expense install signs relating to its business either inside or outside the Residence while duly respecting the Condominium Bylaws and all other regulations and subject to its obtaining all administrative and other authorisations. The Lessee shall be solely liable for accidents caused by the signs it places. It shall take out an insurance policy to this effect and produce proof thereof on first request in writing from the Lessor.

The Lessee is here and now authorised to install suitable decoration and ornamentation as may be required for its business and to promote its mark both inside and outside the Residence provided this does not prejudice the Residence's designated use and that it obtains all authorisations required.

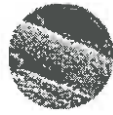
6-7 Advertising and operating expenses

The Lessee shall pay all advertising, reservation and promotion expenses and in general pay the costs of the hotel-type services required to optimise occupation on condition that it decides to provide or order such services. The Lessee shall at its own expense also pay the reception, cleaning and maintenance staff for the private areas of the Residence without passing this charge on to the Lessor, and shall pay for the reinstatement of the premises following accidental degradation of the facilities in the apartment by guests and all expenses incurred as part of its business.

6-8 Insurance

The Lessee shall take out insurance for the duration of the lease covering all damage caused to improvements it may make on the premises leased as well as to furnishings, equipment, goods and any other object belonging to it or

Parafe/Initial In Box (All Parties)



appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, même si lesdits dommages étaient occasionnés par vice d'installation (ayant une nature de biens meublés), ou défaut d'entretien ou par le fait d'un sous-locataire, ou d'un préposé ou gardien dont le Preneur sera civilement responsable.

A cet effet, l'assurance du preneur couvrira notamment les risques :

- D'incendie, explosion, foudre, ouragans, tempêtes, intempéries quelconque, dégâts causés par l'électricité, des chutes d'avions, de vol y compris détériorations immobilières à la suite de vol ;
- De bris de glace et de dégâts des eaux ;
- De recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosions ;
- De sa responsabilité civile personnelle en cas de dommages causés de son fait aux tiers ou aux voisins.

Plus généralement, le Preneur s'oblige à s'assurer contre les risques professionnels de son commerce, y compris engendrés par son personnel ou ses employés ou ses objets mobiliers ou immobiliers. Il maintiendra et renouvellera ces contrats d'assurance durant toute la période du bail et justifiera de leur acquit à chaque réquisition du Bailleur.

A la charge du Bailleur

6-9 Utilisation

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de sa destination, tel que défini ci-avant.

Par ailleurs, le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer les locaux meublés, et assurer les prestations de services dans les parties communes avec jouissance des équipements communs, à tout sous-locataire.

6-10 Travaux – réparations

Le Bailleur aura à sa charge les réparations n'ayant pas le caractère de réparations locatives au sens du décret N° 87-712 du 26 août 1987, dont les travaux de remise en état des logements ou équipements vétustes, les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, l'entretien des parties communes et des équipements communs.

Le bailleur conservera à sa charge également les travaux de :

- ravalement et entretien de façades
- remplacement des organes des chauffages et sanitaires
- réfection de l'étanchéité des toitures
- et plus généralement tous les travaux exceptionnels, destinés à l'entretien, la réparation ou la reconstruction relatifs au clos et couvert du local
- ainsi que les frais et dépenses qui en seraient la conséquence ou accessoire.

which it may hold for any reason, even if the said prejudice is caused by an installation defect (movables only), inadequate maintenance or caused by a subtenant, employee or security guard for whom the Lessee is liable in civil law.

To achieve this the Lessee's insurance shall cover the following risks in particular:

- Fire, explosion, lightning, hurricanes, storms, other bad weather, damage caused by electricity, falling aircraft, theft including deterioration of the property following theft;
- Glass breakage and water damage;
- Neighbours' and third party claims in the event of fire or explosion;
- Personal legal liability to neighbours and third parties in event of prejudice for which it is held responsible.

More generally, the Lessee undertakes to take out a Professional Indemnity policy covering its businesses including prejudice caused by its staff or employees or by its fixed or movable property. It shall maintain and renew these policies throughout the term of the lease and produce proof thereof to the Lessor each time this is requested.

The Lessor's obligations

6-9 Use

The Lessor authorises the Lessee to use the premises leased as designated as set out above.

In addition, the Lessor authorises the Lessee to sublet the furnished premises and to provide services in the common areas using the communal facilities to any subtenant.

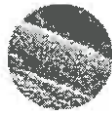
6-10 Building works - repairs

The Lessor shall be liable for all repairs not classed as tenant's repairs under Decree N° 87-712 of 26 August 1987, including reinstatement required following wear and tear in dwellings or equipment, major repairs referred to in Article 606 of the Code of Civil Law and the maintenance of the common areas and facilities.

The Lessor shall also be liable for the following work:

- cleaning and renovation of the facades,
- replacement of heating and sanitary units,
- major repairs ensuring the roofs remain waterproof,
- and more generally, all exceptional works required to maintain, repair or reconstruct any element to ensure the premises remain secure and wind and weatherproof,
- As well as all costs and expenses resulting from or accessory thereto.

Paraf/Initial In Box (All Parties)



Le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les travaux de réparations laissés à sa charge, ainsi que les travaux nécessités le cas échéant par la mise ou remise aux normes de la Résidence conformément à sa destination, à première demande du Preneur.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Preneur s'ils concernent les parties privatives, soit avec l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes ou les équipements communs.

6-11 Impôts et taxes

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

6-12 Non concurrence

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, le local objet du présent bail, ainsi que dans le surplus de la Résidence dont font partie les locaux objets du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus de ladite Résidence pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

6-13 Assurances

Le Bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

En outre, il assurera pendant toute la durée du bail la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf contre les risques d'incendie, explosion, tempête, ouragan, cyclone, intempéries quelconques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, émeute, mouvement populaires, actes de terrorisme.

Il est précisé que les assurances visées ci-dessus seront contractées globalement par le Preneur auprès d'une compagnie notoirement solvable, la prime correspondant étant remboursable annuellement par le Bailleur par imputation sur le loyer en début de l'année.

Le Bailleur renonce, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours envers le Preneur et envers ses assureurs. Réciproquement, le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs.

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes extra-judiciaires ou de procédure, les parties font élection en leur domicile rappelé en tête des présentes. Tout changement de domicile du bailleur devra être notifié au preneur par lettre recommandée avec accusé réception.

The Lessor undertakes to carry out all repair-work for which he/she is liable as well as, on the Lessee's first request, all work required to ensure that the Residence is in full compliance with the requisite standards for its designated use, if applicable.

The said work shall be decided in agreement with the Lessee if it concerns the private areas or with the General Meeting of Co-Owners if it concerns the common areas or equipment.

6-11 Rates and taxes

The Lessor shall remain liable for all owner-renters' rates and taxes.

6-12 Non-competition

The Lessor formally undertakes not to exploit, either directly or indirectly, the premises, the subject of this lease, or the remainder of the Residence in which the premises, the subject of this lease, are situated, or to lease part or all of the balance of the said Residence to anyone intending to operate a business similar to that of the Lessee.

6-13 Insurance

The Lessor shall take out an insurance policy covering the pecuniary consequences of his/her liability as owner.

In addition the Lessor shall, throughout the term of the lease, insure the property development as a whole at its reconstruction as new value against the risks of fire, explosion, storm, hurricane, cyclone, other bad weather, water damage, falling aircraft, riots, civil commotion, acts of terrorism.

It is duly noted that the Lessee shall take out all the above insurance policies with an insurance company known to be solvent, the corresponding premium being refunded annually by the Lessor by deduction from the rent paid at the start of each year.

The Lessor renounces and undertakes to ensure his/her insurers renounce all action against the Lessee and/or its insurers. In a reciprocal arrangement, the Lessee renounces and undertakes to ensure its insurers renounce all action against the Lessor and/or his/her insurers.

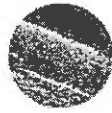
ARTICLE 7 - ELECTION OF DOMICILE

For the specific performance of this lease and in particular the service of all extrajudicial documents or processes, the parties elect domicile as set out at the top of this lease. The Lessor shall notify the Lessee of any change in his/her domicile by registered letter with proof of receipt.



Paraf/Initial In Box (All Parties)





ARTICLE 8 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour les litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 8 - ATTRIBUTION OF JURISDICTION

For any dispute that may arise concerning the interpretation or specific performance of the articles of this lease the parties attribute jurisdiction to the courts covering the area where the building is situated.

ARTICLE 9 - CESSION DES BIENS LOUES

En cas de cession à titre onéreux ou à titre gratuit en cours d'exécution du présent bail des biens tels que décrits à l'article 2, le Bailleur s'engage à stipuler dans l'acte de cession que les biens sont occupés au titre d'un bail commercial statutaire et s'engage à obtenir du cessionnaire son consentement à se voir transférer les droits et obligations résultant du présent bail, auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de son acquisition.

ARTICLE 9 - TRANSFER OF THE PROPERTY LEASED

In the event of the transfer of the property listed in Article 2 during the term of this lease, whether for or without valuable consideration, the Lessor undertakes to stipulate in the deed of transfer that the property is held under a statutory commercial lease and undertakes to obtain the transferee's acceptance of the transfer of all rights and obligations in this lease such that the transferee shall be bound in law by the sole fact of having made the acquisition.

ARTICLE 10 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

ARTICLE 10 - COSTS

All costs, taxes and fees for this lease and all that may arise thereafter or as a consequence shall without exception or reserve be paid by the Lessee who undertakes to do so.

FAIT A *Dublin*

SIGNED IN (town)

LE *23 Nov 2007*

ON (date)

En deux exemplaires originaux

in two original copies

Annexes :

1. Liste des meubles meublant les locaux loués
2. Etat des risques naturels et technologiques

Annexes

- 1) List of furniture furnishing the premises leased
- 2) Statement of natural and technological risks

Le Bailleur

Mr Paul GLEESON

Lu et approuvé, bon pour bail commercial, bon pour mandat Paul Gleeson.

Lu et approuvé, bon pour bail commercial, bon pour mandat

Ms Audrey GLEESON

Lu et approuvé, bon pour bail commercial, bon pour mandat Audrey Gleeson

Lu et approuvé, bon pour bail commercial, bon pour mandat

Pour le preneur

Le Gérant

[Signature]

Lu et approuvé, bon pour acceptation de bail commercial, bon pour acceptation de mandat.

(lu et approuvé, bon pour acceptation de bail commercial, bon pour acceptation de mandat)

The Lessor

« Title » « First name » « Family name »

(read and approved; good for a commercial lease and power of attorney)

Each party to the purchase:

Please write in the box(es) opposite, the words *Lu et approuvé, bon pour bail commercial, bon pour mandat* and then sign your name

For the Lessee

Chairman and Managing Director

(read and approved; good for a commercial lease and power of attorney)