

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL DE LA RESIDENCE « LES JARDINS DE SAINT BENOIT »

AMENDMENT TO THE COMMERCIAL LEASE FOR THE RESIDENCE « LES JARDINS DE SAINT BENOIT »

ENTRE LES SOUSSIGNES

BETWEEN THE UNDERSIGNED

KELLY, Aidan & Nancy
Ballyheigue, Screen
Enniscorthy
Co.Wexford

Nés respectivement le
07/12/1968 et 31/03/1973
et

ci-après dénommé le « Bailleur », de première part,

Hereafter known as the "Lessor" On the one side

ET

and

JARDINS DE SAINT BENOIT,

JARDINS DE SAINT BENOIT,

Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €,
dont le siège social est Domaine de Peyrat, route de Roujan à
34120 TOURBES,
immatriculée au RCS de BEZIERS sous le n°502 406 796

A limited liability company with a capital of 10.000 €,
whose headquarters are at Domaine de Peyrat, route de
Roujan in 34120 TOURBES,
Registered on the Company Trading Register in BEZIERS
under the n°502 406 796

représentée par son gérant, Monsieur Miguel ESPADA,
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Represented by it's Management, Monsieur Miguel ESPADA,
holding all powers for the present,

ci-après dénommée le « Preneur » ou « l'Exploitant », de
deuxième part,

Hereafter known as the « Leaseholder » or « Management »,
On the second side,

Le Bailleur et l'Exploitant étant ci-après dénommés
collectivement les « Parties » et individuellement une ou
la « Partie »

The leaseholder and Management being known hereafter
collectively as the « Parties » And individually as a or the «
Party »

ET

AND

GARRIGAE HOTELS & RESORTS

GARRIGAE HOTELS & RESORTS

Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 1.000.000 €,
dont le siège social est Domaine de Peyrat, route de Roujan à
34120 TOURBES,
immatriculée au RCS de BEZIERS sous le n°490 887 866,

A SAS company with simplified shares and a capital of 1.000.000€,
Whose headquarters are Domaine de Peyrat, route de Roujan in
34120 TOURBES,
Registered on the Company Trading Register in BEZIERS under
the n° 490 887 866,

Représentée par son président, la société GROUPE
GARRIGAE, elle-même représentée par son gérant, Monsieur
Miguel ESPADA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Represented by it's president, the company GROUPE GARRIGAE,
in turn represented by its Management, Monsieur Miguel
ESPADA, holding all powers for the present,

ci-après dénommée « GHR », de troisième part,

Hereafter known as « **GHR** », On the third side,

AN 



Il a préalablement été exposé ce qui suit :

1. Suivant acte sous seing privé (ci-après le « Bail »), le Bailleur a donné à bail commercial à la société GHR, les locaux ci-après désignés dépendant de la Résidence « Les Jardins de Saint Benoît » sise à 11220 Saint Laurent de la Cabrerisse :

- une maison de type 2 bed, portant le n°49 du plan

Surface utile approximative : 56,58 m²

Surface du terrain approximative : 66 m²

Parking aérien : 1 unité non nominative<s>

le tout équipé de meubles ;

- ainsi que la jouissance des éléments d'équipement collectifs de la Résidence « Les Jardins de Saint Benoît ».

Le Bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 29/05/2009, et moyennant un loyer en numéraire annuel TTC de 12138€, payable trimestriellement

En outre, le Bail a été consenti sous diverses charges et conditions que les Parties déclarent parfaitement connaître et se dispensent en conséquence de rappeler. Une copie du Bail restera ci-après annexée aux présentes après visa par les Parties.

2. Les effets de la crise économique et financière mondiale ont amené l'Exploitant à se rapprocher du Bailleur et de l'ensemble des propriétaires de la Résidence « Les Jardins de Saint Benoît » à l'effet de négocier à l'amiable des dispositions nouvelles ou modificatrices au Bail destinées à renforcer sa situation financière et, de la sorte, pour préserver les investissements respectifs de chacune des Parties.

Aux termes de pourparlers, les Parties sont convenues d'une modification du Loyer et elles se sont entendues sur une révision du forfait de charges prévus au Bail dans la mesure où ce forfait ne correspond plus aux dépenses et charges réelles relatives aux parcelles et équipements communs, et ce aux fins d'éviter de réduire l'entretien de la Résidence « Les Jardins de Saint Benoît » et plus généralement des biens communs, mais au contraire préserver leur qualité et, de la sorte, pérenniser la valeur des investissements respectifs de chacune des Parties.

The following has been set down :

1. Following the drawing up of a private agreement (hereafter the « Lease »), the Lessor has given a commercial lease to the company GHR, the premises described herein are part of the Residence « Les Jardins de Saint Benoît » in 11220 Saint Laurent de la Cabrerisse :

- a house of type 2 bed, carrying n°49 of the plan

Useful surface area approx. : 56,58 m²

Land area approx. : 66 m²

Open air parking space : 1 non-denominative unit<s>

Furnished ;

- as well as the enjoyment and use of the communal equipment in the Residence « Les Jardins de Saint Benoît ».

The Lease has been agreed for a period of 9 full consecutive years, running from the 29/05/2009, and for the annual rent, including VAT, of 12138€, payable quarterly and at the end of the rental term

The lease has also been consented to according to various charges and conditions that the Parties declare having been made aware of and do not need reminding of herein. A copy of the lease will remain annexed to the present after signature by the Parties.

2. The effects of the world financial and economic crisis, have caused the Management to renegotiate new dispositions and modify those existing, closely working with the Lessor and other owners of the Residence « Les Jardins de Saint Benoît ». These new terms are destined to reinforce the financial situation in such a way as to preserve the investments of each of the Parties.

In the terms of the discussions, the Parties agreed to modify the Rent and consented to the charges provided for in the lease being revised, as long as the tariff no longer corresponded to the real costs of the parcels and equipment in common, and this in order to avoid having to cut down on the maintenance of the Residence « Les Jardins de Saint Benoît » and more generally the communal goods, but to safeguard their quality so as to perpetuate the value of the respective investments of each of the Parties.

AM 



3. Par l'effet du présent avenant (ci-après « l'Avenant »), les Parties entendent ainsi compléter ou modifier certaines des dispositions contenues dans le Bail et prendre acte de la substitution du preneur depuis l'origine dans la mesure où GHR n'a pas vocation à exploiter de résidence de tourisme mais essentiellement à fournir des prestations de services mutualisés notamment à l'Exploitant.

Toutes autres dispositions du Bail non modifiées par l'Avenant et non contraires aux dispositions qu'il contient sont maintenues entre les Parties.

Les stipulations contenues dans l'Avenant forment un tout indivisible avec le Bail. En cas de contradiction entre les stipulations de l'Avenant et celles contenues dans la Convention, il est expressément convenu que seules les stipulations de l'Avenant prévaudront.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 - Substitution de Preneur

Dans le cadre de l'Avenant, le Bailleur reconnaît l'Exploitant, qui accepte et se reconnaît plein et entier débiteur, en qualité de seul preneur à Bail depuis la prise d'effet du Bail et décharge en conséquence GHR du respect de l'ensemble des clauses et conditions du Bail à compter de la même date, conformément aux dispositions de l'article 1271 et suivants du Code civil.

Article 2 - Dispositions transitoires en matière de paiement du Loyer et des Charges

Dans le cadre de l'Avenant, les Parties entendent inclure les dispositions suivantes à l'article 3 du Bail :

« Dispositions transitoires : Le Bailleur consent à abandonner le loyer en numéraire du Bail pour la période du 1er juillet 2011 au 31 décembre 2011. »

Dans le cadre de l'Avenant, les Parties entendent inclure les dispositions suivantes à l'article 6.4 du Bail :

« Dispositions transitoires : Le Bailleur reconnaît que le forfait de charges acquitté pour la période du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011 correspond au montant des dépenses réelles engagées par le Preneur pour le compte du Bailleur ».

3. Through the current amendment (hereafter « the Amendment »), the Parties aim to thus complete or modify certain dispositions contained within the Lease and to take act of the substitution of the Leaseholder from the beginning, wherever GHR has no vocation to manage the Holiday Condominium, but essentially to provide the shared services, namely to the Management.

All other dispositions of the Lease, not modified by the Amendment and not contrary to the dispositions it contains, are maintained between the Parties.

The stipulations contained within the Amendment form an indivisible whole with the Lease. In the case of any contradiction between the stipulations in the Amendment and those contained in the Convention, it is expressly agreed that the stipulations of the Amendment will prevail.

This having been explained, the following has been decided upon :

Article 1 - Substitution of the Leaseholder

Within the context of the Amendment, the Lessor recognizes the Management, who accepts and recognizes itself to be the one and only debtor, in its quality of lone leaseholder since the Lease came into effect and consequently discharges GHR from having to respect all of the terms and conditions of the Lease from that same date, in accordance with the dispositions of section 1271 and those following of the French Civil Code.

Article 2 – Temporary dispositions in matters of payment of the Rent and Charges

The Amendment provides that the Parties include the following dispositions in Section 3 of the Lease :

« *Temporary dispositions : The Lessor consents to give-up the payment in cash of the Rent for the period from the 1st July 2011 to the 31st December 2011. »*

The Amendment provides that the Parties include the following dispositions in Section 6.4 of the Lease :

« *Temporary dispositions : The Lessor recognizes that the forfeiture charges paid for the period from 1st January 2011 to the 31st December 2011 corresponds to the real expenses committed to by the Leaseholder on behalf of the Lessor.* ».



Article 3 - Modifications du montant du Loyer en numéraire

Dans le cadre de l'article 3.1 §A du Bail, les Parties ont précisé :

« Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en numéraire annuel fixé à € 12138 TTC, équivalent à 4,76 % TTC du montant investi par le bailleur dans l'acquisition, soit 255000 HT.

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

Dans le cadre de l'Avenant, les Parties entendent modifier les dispositions de l'article 3.1 §A du Bail comme suit :

« A compter du 1er janvier 2012, le bail est consenti et accepté moyennant un loyer en numéraire annuel fixé à € 7016,38 TTC, équivalent à 2,69 % TTC du montant investi par le bailleur dans l'acquisition, soit 255000 € HT.

Ce loyer s'entend TVA incluse au taux en vigueur au jour de chaque règlement ».

Chaque année à partir de 2013, l'Exploitant et un organe élu et représentatif des bailleurs se rapprocheront dans le courant du dernier trimestre de chaque année à l'effet de négocier de bonne foi une éventuelle révision du loyer applicable à partir du 1^{er} janvier de l'année suivante, et ce sur la base de la situation comptable et de trésorerie de l'Exploitant. Le loyer en nature (crédit d'occupation personnel) sera aussi révisé afin que le propriétaire puisse jouir du même temps d'occupation que le contrat initial.

Article 4 - Modifications apportées au paragraphe 2 de l'article 2.1 du Bail intitulé « Dispositions diverses »

Dans le cadre de l'article 2.1 §2 du Bail, les Parties ont précisé :

« - Conformément l'article 6-4, le forfait de charges refacturé par le preneur sera de 18 €HT par m² et par an».

Dans le cadre de l'Avenant, les Parties entendent modifier les dispositions de l'article 2.1 §2 du Bail comme suit :

« Conformément à l'article 6-4, le forfait de charges refacturé par le preneur sera de 28 € (vingt-huit euros) hors taxes par m² utile et par an pour les années 2012 et

Section 3 - Modifications of the Rent in cash

In section 3.1 §A of the Lease, the Parties set-down that :

« The current Lease is consented and agreed to set against the payment of an annual rent in cash fixed at € 12138 including VAT, equivalent to 4,76 % including VAT of the amount invested by the Lessor in the purchase, i.e. 255000 € exc.VAT.

This rent includes VAT at the rate of 5,5% (rate applicable at the signing of the Lease) ».

The Amendment provides that the Parties include the following dispositions in Section 3.1 §A of the Lease :

« From the 1st January 2012, the Lease is consented and agreed to against the annual rent in cash fixed at € 7016,38 including VAT, 2,69 % including VAT of the amount invested by the Lessor in the purchase, i.e. 255000 € exc.VAT.

This rent is understood to be inclusive of VAT at the rate applicable on the day of each payment».

Each year from 2013, in the last quarter of the year, the Management, and an elected body, representative of the Lessors, will negotiate in good faith a possible revision of the rent applicable from January the 1st of the following year, on the basis of the accounts and the cash situation of the management company. The rent in Kind (personal use credit) will also be reviewed to ensure that the owners still received the equivalent time of use as per the original agreement.

Section 4 - Modifications made to paragraph 2 of section 2.1 of the Lease entitled « Various dispositions»

In section 2.1 §2 of the Lease, the Parties set-down that :

« - In accordance with section 6-4, the forfeiture charges re-billed by the Leaseholder will be 18 €HT per m² and per year».

The Amendment provides that the Parties include the following dispositions in Section 2.1 §2 of the Lease :

« In accordance with section 6-4, the forfeiture charges re-billed by the Leaseholder will be 28 € (twenty eight euros) exc. VAT per useful m² per year the years 2012 and 2013.

AM 

HE 

2013.

Chaque année à partir de 2013, l'Exploitant et un organe élu et représentatif des bailleurs procéderont dans le courant du dernier trimestre de chaque année à une analyse des dépenses et charges réelles relatives aux parcelles et équipements communs couverts par le forfait de charges, supportées au cours des douze (12) mois écoulés, sur la base d'une attestation de l'expert-comptable de l'Exploitant et conviendront d'un nouveau taux forfaitaire applicable à partir du 1er janvier de l'année suivante.

En cas de désaccord, le nouveau taux forfaitaire sera fixé par l'expert-comptable de l'Exploitant qui agira en qualité d'amiable compositeur.

Au regard de la situation de trésorerie de l'Exploitant à la fin du troisième trimestre 2013, et dans la mesure où cette dernière le permet, les Parties se rapprocheront à l'effet de conclure un nouvel avenant au Bail aux termes duquel le forfait de charges sera prélevé par l'Exploitant en quatre (4) termes égaux sur chacune des échéances trimestrielle du Loyer ».

Article 5 - Modifications apportées à l'article 6.3 du Bail intitulé « Assistance et représentation du Bailleur »

Dans le cadre de l'article 6.3 du Bail, les Parties ont précisé :

« 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 ».

Dans le cadre de l'Avenant, les Parties entendent modifier les dispositions de l'article 6.3 du Bail comme suit :

« En cas de présence ou de représentation du Bailleur aux

Each year from 2013, in the last quarter of the year, the Management, and an elected body, representative of the Lessors, will carry out an analysis of the real expenses and charges relative to the parcels and communal equipment covered by the forfeiture charges over the previous twelve months (12), based on an attestation from the Management's chartered accountant, and will agree upon a forfeiture rate applicable from the 1st January of the following year.

In the case of a disagreement, the new forfeiture rate will be fixed by the Management's chartered accountant acting as conciliator.

With regards to the state of the Management's funds at the end of the third quarter 2013, and funds permitting, the Parties will meet up to conclude a new amendment to the Lease, the terms of which will allow the forfeiture charges to be collected by the Management in four (4) equal terms on each of the quarterly Rental payment dates ».

Section 5 - Modifications to section 6.3 of the Lease entitled « Assistance and representation of the Lessor »

In section 6.3 of the Lease, the Parties set-down that :

« The Lessor gives a permanent mandate to the Leaseholder or to its substitutes, to represent them in the general assemblies of the co-owners, or of the syndicate association for owners.

To this effect, the Lessor must give a special power to the representative, that the Leaseholder will provide them with, with a mandate to participate in the deliberations on their behalf, promising to act in all ways as they would themselves, and this upon receiving each invitation to a general assembly in accordance with section 22 of the law of 6th July 1965, where applicable».

The Amendment provides that the Parties include the following dispositions in Section 6.3 of the Lease :

« Should the Lessor be present or represented at the general

AM


HE

assemblées générales de l'association syndicale libre, 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.

A cet effet, le Preneur s'engage, soit d'initiative ou sur simple demande du Bailleur, à (a) indiquer par écrit au Bailleur s'il considère qu'une décision mise à l'ordre du jour d'une assemblée générale de l'association syndicale libre a, à son avis, pour effet direct ou indirect de modifier, d'aggraver, ou d'entraver son exploitation ou de lui porter un préjudice et (b) à expliquer et justifier cette position.»

Article 6 - Avantages consentis au Bailleur

Dans le cadre de l'Avenant et en considération des efforts demandés au Bailleur et comme gage de la volonté de l'Exploitant de préserver autant que possible les intérêts du Bailleur, les Parties entendent inclure un nouvel article 7-bis exprimé comme suit :

« Article 7 bis

En ce qui concerne les références au tarif public TTC des prestations d'hébergement visé aux articles 3 et 7 du Bail, il s'entend que ce tarif public TTC fait l'objet d'une remise de 25% dans le cadre du calcul de l'utilisation du « budget vacances » au sein de la Résidence « Les Jardins de Saint Benoît ».

Article 7 - Durée du Bail

Les Parties confirment que le Bail est consenti et accepté pour une durée ferme et irrévocable de neuf (9) ans à augmenter du nombre des jours courant depuis sa date de prise d'effet jusqu'au 31 décembre de la même année, l'Exploitant ayant expressément renoncé à la faculté de résiliation triennale de l'article L145-4 du Code de commerce.

Un (1) an avant le terme du Bail, les Parties se rapprocheront à l'effet de négocier de bonne foi les conditions financières du renouvellement du Bail. A défaut d'accord des Parties six (6) avant le terme du Bail, le loyer du bail renouvelé sera fixé conformément aux dispositions de l'article R145-10 du Code de commerce.

Durant la période de pourparlers, les Parties s'interdisent

assemblies of the Syndicate association, the Lessor, will not initiate or vote any decision that would have the direct or indirect effect of modifying, worsening or hindering the Leaseholder in the Residence, or in any way prejudice it.

The Leaseholder undertakes to, either at its own initiative or upon request from the Lessor (a) inform the Lessor in writing if it considers that a decision on the order of the day of one of the general assemblies of the syndicate association, has, in its opinion, a direct or indirect effect either modifying, worsening or hindering its management or could prejudice it and (b) to this effect the Leaseholder agrees to explain and justify this position ».

Section 6 – Advantages granted to the Lessor

The Amendment provides that in consideration for the efforts made by the Lessor and as a show of good faith on the part of the Management showing its intentions to preserve the Lessor's interests as much as possible, the Parties agree to include a new section 7-bis as follows:

« Section 7 bis

With regards to the references to the prices inc.VAT for the public staying in the condominium as set out in sections And 7 of the Lease, it is understood that this public price inc.VAT will be subject to a 25% discount when calculating the use of the « holiday budget » within the Residence « Les Jardins de Saint Benoît ».

Section 7 – Duration of the Lease

The Parties confirm that the Lease is consented and agreed to for a firm and irrevocable duration of nine (9) years, to be increased by the number of days since it took effect until the 31st December of the same year, the Management having expressly renounced the possibility to exercise the triennial cancelation provided for in section L145-4 of the French Trading Code.

One (1) year before the term of the Lease is up, the Parties will come together in good faith, in order to negotiate the financial conditions of the renewal of the Lease. In the event of an agreement failing to be reached by the Parties six (6) months before the term of the Lease, the rent of the renewed Lease will be fixed in accordance with section R145-10 of the French Trading Code.

During the period of discussions, the Parties will not take any

AM 



tout acte juridique y compris conservatoire relatif au Bail.

legal action relative to the Lease.

Article 8 - Bonne Foi

Les Parties s'engagent, chacune pour ce qui le concerne, à remplir de bonne foi les obligations qui lui incombent.

Section 8 – Good faith

The Parties undertake to fulfill their respective roles and obligations in good faith.

Article 9 - Nullité d'une clause

Sous réserve des stipulations ci-dessus afférentes à la globalité de l'Avenant, dans le cas où une clause de l'Avenant serait ou deviendrait nulle ou annulable, cela ne remettra pas en cause la validité de l'Avenant et des opérations qui y sont visées, les Parties s'obligeant à se réunir afin d'adopter une nouvelle rédaction de ladite clause qui ne pourra être remise en cause, tout en restant conforme à l'esprit de la clause nulle ou annulable.

Section 9 – Nullity of a term

With reserve to the above mentioned stipulations referring to the whole of the Amendment, in the case where a term of the Amendment is or becomes null or cancellable, the validity of the Amendment and those operations carried out under it will not be questioned. The Parties undertaking to meet in order to adopt a new draught of the said term that would not be questioned, whilst remaining true to the spirit of the null or cancellable term.

EN FOI DE QUOI, l'Avenant est signé en trois exemplaires originaux.

In good faith three authentic copies of the Amendment are signed.

A *Aide ally 16/4/2012*
Le *Log ally 16/24/2012*

At *berer*
On the *27/4/2012*

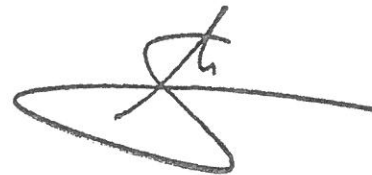
**Le Bailleur
The Lessor**

**For GARRIGAE HOTELS & RESORTS
GHR**

Wesford

GROUPE GARRIGAE
President
Mr. Miguel ESPADA

**For JARDINS DE SAINT BENOIT
The Management Mr. Miguel ESPADA Manager**



AM Log



les jardins de **S^t Benoît**

VINEYARD ESTATE & SPA

FORMULE PURE INVEST / GARRIGAE PREMIUM

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 : Aidan et Nancy
Nom : KELLY (Mme née GALLAGHER)
Adresse 11 Elderwood
Castlebridge
Co.Wexford Irlande

Between the undersigned:

- 1/ The owner(s):
First name: Aidan et Nancy
Family name: KELLY (Mrs born GALLAGHER)
Address : 11 Elderwood
Castlebridge
Co.Wexford Irlande

Ci-après « Le Bailleur », d'une part

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

- 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.

- 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

PREAMBLE

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 :

The Lessee 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'oliveraie, 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.

HOTELS & RESORTS
Bail Commercial
Les Jardins De Saint Benoit



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 du 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° 49 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. 49 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 facturés 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).

Parafe/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 quittancer 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.

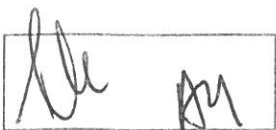
Specific stipulations

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.



Parafe/Initial In Box (All Parties)





CONDITIONS GENERALES

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.

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

GENERAL CONDITIONS

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.

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

Parafe/Initial In Box (All Parties)



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 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

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 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

Parafe/Initial In Box (All Parties)



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.

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.

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.

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.

Parafe/Initial In Box (All Parties)



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, 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.

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, 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.

Parafe/Initial In Box (All Parties)



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 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 ;

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 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;

Parafe/Initial In Box (All Parties)



- 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.

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.

- 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.

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.



Parafe/Initial In Box (All Parties)



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 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.

Parafe/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 9 - CESSIION 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 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.

FAIT A *Nexford*
LE *13/05/08*

En deux exemplaires originaux

Annexes :

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

Le Bailleur

Mr Aidan KELLY

Aidan Kelly

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

Mrs Nancy KELLY
(née GALLAGHER)

Nancy Kelly

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

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

Pour le preneur

Le Gérant

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

[Signature]

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

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 - 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 - COSTS

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

SIGNED IN (town) *Nexford*
ON (date) *13/05/08*

in two original copies

Annexes

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

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)

PROTOCOLE D'ACCORD SUR LA RESIDENCE « LES JARDINS DE SAINT BENOIT »

ENTRE LES SOUSSIGNES

KELLY, Aidan & Nancy
Ballyheigue, Screen
Enniscorthy
Co.Wexford
Nés respectivement le
07/12/1968 et 31/03/1973

ci-après dénommé le « **Propriétaire** »,
de première part,

ET

JARDINS DE SAINT BENOIT,
Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €
dont le siège social est Domaine de Peyrat, route de
Roujan à 34120 TOURBES,
immatriculée au RCS de BEZIERS sous le
n°502 406 796

représentée par son gérant, Monsieur Miguel
ESPADA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,
ci-après dénommée le « **Preneur** » ou
« **l'Exploitant** », de deuxième part,

Le Propriétaire et l'Exploitant étant
ci-après dénommés collectivement les « **Parties** »
et individuellement une ou la « **Partie** »

Il a préalablement été exposé ce qui suit :

Suivant acte sous seing privé, le Propriétaire a donné à
bail commercial à la société GHR, aux droits de laquelle
vient désormais l'Exploitant, les locaux ci-après désignés
dépendant de la Résidence « Les Jardins de Saint
Benoît » sise à 11220 Saint Laurent de la Cabrerisse :
- une maison de type 2 bed, portant le n°49 du plan

Surface utile approximative : 56,58m²

Surface du terrain approximative : 66m²

Parking aérien : 1 unité non nominative<s>

le tout équipé de meubles ;

- ainsi que la jouissance des éléments d'équipement
collectifs de la Résidence « Les Jardins de St Benoît ».

Le Propriétaire et l'Exploitant ont conclu, un instant
de raison avant le présent protocole d'accord, un
avenant au Bail aux termes duquel le Propriétaire a
consenti, en autres choses, à l'Exploitant un
abandon du loyer en numéraire du 2^{ème} semestre

PROTOCOL OF AGREEMENT FOR THE RESIDENCE « LES JARDINS DE SAINT BENOIT »

BETWEEN THE UNDERSIGNED

KELLY, Aidan & Nancy
Ballyheigue, Screen
Enniscorthy
Co.Wexford
Born respectively on
07/12/1968 et 31/03/1973

Hereafter known as the « **Owner** »,
On the one side,

AND

JARDINS DE SAINT BENOIT,
A limited liability company with a capital of 10.000 €,
Whose headquarters are at Domaine de Peyrat, route de
Roujan in 34120 TOURBES,
Registered on the Company Trading Register in BEZIERS
under the n°502 406 796

Represented by its Management, Monsieur Miguel
ESPADA, holding all powers for the present,
Hereafter known as the « **Leaseholder** » or
« **Management** », On the second side,

The **Owner** and **Management** being known hereafter
collectively as the « **Parties** » And individually as a or the «
Party »

The following has been set down :

Following the drawing up of a private agreement
(hereafter the « **Lease** »), the **Owner** has given a
commercial lease to the company GHR, the premises
described herein are part of the Residence Les Jardins de
Saint Benoît » in 11220 Saint Laurent de la Cabrerisse :
- a house of type 2 bed, carrying n° 49 of the plan

Useful surface area approx. : 56,58m²

Land area approx. : 66m²

Open air parking space : 1 non-denominative unit<s>

Furnished ;

- as well as the enjoyment and use of the communal
equipment in the Residence « Les Jardins de St Benoît ».

The **Owner** and the **Management** have concluded, just
before the present Protocol of Agreement, an amendment
to the commercial lease under the terms of which the
Owner has, amongst other things, consented to give up the
rent in cash for the 2nd semester of 2011, to the

2011 (« l'Avenant »). L'Avenant a été consenti par le Propriétaire en considération de la conversion de cet abandon du loyer en crédit d'occupation.

Le présent protocole d'accord (le « **Protocole** ») a ainsi pour objet de fixer les termes et conditions du versement d'une indemnité compensatrice sous forme d'un crédit d'occupation en contrepartie de l'abandon du loyer en numéraire du 2^{ème} semestre 2011.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1

En contrepartie de l'abandon définitif et irrévocable par le Propriétaire du loyer en numéraire du 2^{ème} semestre 2011 du Bail (le « **Loyer abandonné** »), l'Exploitant accepte de verser au Propriétaire une indemnité compensatrice équivalente au double du montant du Loyer abandonné sous la forme d'un crédit d'occupation (le « **Budget vacances compensatoire** »). Cela équivaut au total de 12138€

Le Budget vacances compensatoire sera utilisable jusqu'au terme du Bail et dans les mêmes conditions que celles visées à l'article <9> du Bail.

Il est expressément convenu que la non-utilisation partielle ou totale du Budget Vacances compensatoire au terme du Bail ne donnera lieu à aucune indemnité ou compensation.

Le Budget vacances compensatoire pourra également être utilisé pour l'occupation d'un hébergement dans une autre résidence du Groupe Garrigae sur demande selon les disponibilités et les règlements intérieurs de chacun des établissements.

Enfin, l'Exploitant autorise expressément le Propriétaire à laisser toute personne de son choix utiliser, pour son compte, le Budget vacances compensatoire.

Article 2

Au terme de chaque exercice social de l'Exploitant, le groupe des Propriétaires (ayant signé un avenant au bail en 2012) bénéficiera de 75% des dividendes distribués sous réserve du montant de la trésorerie disponible après paiement de l'ensemble des charges

Management (« the **Amendment**»). The amendment has been consented to by the **Owner** in consideration for the conversion of the abandonment of this rent into an occupation credit note.

The present Protocol of Agreement (the « **Protocol** ») has been drawn up to set out the terms and conditions of the payment of compensation in the form of an occupation credit note in consideration for the abandonment of rent in cash for the 2nd semester of 2011.

This having been explained, the following has been decided upon:

Section 1

In consideration for the definitive abandonment of the rent in cash for the 2nd semester of the Lease in 2011 by the Owner, (the « **Abandoned Rent** »), The Management agrees to pay the Owner compensation equivalent to the double of the Abandoned Rent in the form of an occupation credit (the « **Holiday budget compensation** »). This equates to a total of 12138€

The Holiday Budget compensation can be used up until the end of the lease and under the same conditions as those set out in section <9> of the Lease.

It is expressly agreed that the partial or total none-use of the Holiday budget compensation at the end of the Lease, will not generate any further compensation or penalty payment.

The Holiday budget compensation could also be used to occupy premises in another residence belonging to the Groupe Garrigae, upon request subject to availability and upon each resorts terms and conditions

Finally, the Management, expressly authorizes the Owner to allow any person of their choosing to use the Holiday budget compensation.

Section 2

Each year, the owner management group will analyse the budgets and accounts. If there is cash available after paying all the running costs, Dividends will be distributed on the following basis : 75% for owners (who signed a lease amendment in 2012) 25% Garrigae.

(25% pour Garrigae). La part revenant à chaque Propriétaire sera calculée sur la base du montant total de l'abandon de loyer consenti.

Article 3

Les Parties s'obligent à garder strictement confidentielles les dispositions du présent Protocole et s'interdisent d'en communiquer le contenu à quiconque, sauf aux fins strictement nécessaires à sa bonne exécution.

La Partie qui sera à l'origine d'une divulgation totale ou partielle du Protocole à des tiers, sous quelque forme que ce soit, ou de quelque manière que ce soit, devra supporter toutes les conséquences et indemniser intégralement l'autre Partie du préjudice qui pourra en résulter pour elle.

Néanmoins, chaque Partie pourra divulguer tout ou partie du Protocole si elle y est contrainte dans le cadre d'une procédure judiciaire ou administrative, ou encore si elle y est amenée pour faire valoir ses droits découlant des présentes.

EN FOI DE QUOI, le Protocole est signé en deux exemplaires originaux.

A *Cideally* 16/4/2012
Le *Seely* 16/31/2012

Pour le Propriétaire (s)
For The Owner (s)

Wexford.

The % each owner will receive is calculated by their % of the total amount of Abandoned Rent.

Section 3

The Parties agree to keep the terms of this Protocol strictly confidential, and do not authorize the communication of the contents to anyone, unless it is necessary for its execution.

The Party who divulges all or part of the Protocol to a third party, in whatever form, or in whatever manner, will be responsible for all of the consequences and will have to fully compensate the other Party for any prejudice suffered by it.

However, each Party may divulge all or part of the Protocol if it is required to in the course of legal or administrative proceedings, or else if it is obliged to in order to exercise its rights as set out herein.

In good faith, two authentic copies of the Protocol are signed.

At *Lezers*
On the *27/4/12*

Pour JARDINS DE SAINT BENOIT
L'Exploitant
The Management



Am *le*

