

XXX ____, 2008

Letter of Intent

The undersigned Parties hereby agree to negotiate in good faith a Lease Agreement to be entered into on the basis of the terms and conditions contained herein which shall supersede, replace and make void any previous written or oral agreement of whatever nature reached between the Parties with respect to the subject matter herein:

Project:

Carousel Center First Phase Expansion ("Facility")

Grand Opening:

To be determined

Landlord:

Destiny USA Holdings, LLC

Tenant:

[*]

Premises:

[*] square feet in the "Made in Italy" zone of the Facility.

Tenant's Trade Name:

[*] ("Permitted Trade Name")

Permitted Use:

Throughout the Term, Tenant shall operate the Premises solely under the Permitted Trade name and use the entire Premises solely for the purposes of conducting the business of retail sale of [*] and for no other purpose whatsoever.

Term:

Six (6) years ("Term") with an extension option for an additional six (6) years, so long as Tenant is not in default. Tenant shall operate within the Premises throughout the Term.

Term Commencement Date:

The Term shall commence on the earliest of (i) February 1, 2009; (ii) the date Landlord turns over the Premises to Tenant; or (iii) the date Tenant opens for business with the Premises ("Term Commencement Date"). Rent shall commence on the Term Commencement Date.

__ XXX 2008

Lettera d'intenti

Le Parti sottoscritte ivi concordano di negoziare in buona fede un contratto di Locazione da avviare secondo i termini e le condizioni ivi riportate che sostituiscono, rimpiazzano e rendono nullo qualsiasi precedente contratto scritto o verbale di qualsiasi natura intrapreso tra le Parti in merito alla materia ivi trattata:

Progetto:

Prima fase di Espansione del Carousel Center ("Impianto")

Apertura Ufficiale:

Da determinarsi

Concedente/Titolare dell'immobile:

Destiny USA Holdings, LLC

Locatario:

[*]

Unità Immobiliare:

[*]piedi cubi nell'area "Made in Italy" dello Stabile

Insegna del Locatario:

[*]("Denominazione commerciale consentita")

Uso consentito:

Nel corso della Durata del Contratto il Locatario opererà nell'Immobile esclusivamente con la denominazione commerciale consentita ed utilizzerà l'intera locazione solo ai fini della conduzione delle attività di vendita al dettaglio di (*) e per nessun altro fine.

Durata:

Sei (6) anni ("Durata") con l'opzione ad estendere per altri sei (6) anni, sempre che il Locatario non sia in difetto. Il Locatario lavorerà all'interno dell'Immobile nel corso di tutto il Periodo.

Data di Inizio Periodo:

Il Periodo avrà inizio al più presto il (i) 1° Febbraio 2009; (ii) il giorno in cui il Titolare consegna l'Immobile al Locatario; o (iii) il giorno in cui il Locatario comincia gli affari nell'Immobile ('Data di Inizio Periodo'). L'affitto partirà dalla Data di Inizio Periodo.

Annual Minimum Rent:

\$105 per square foot in the annual amount of \$[*]. Annual Minimum Rent shall increase by six percent (6.00%) annually January 1, 2010 and on each January 1 thereafter on a compounding basis throughout the Term (and any Extended Term). Annual Minimum Rent shall be paid by Tenant in advance on a monthly basis on or before the first day of the month. Additional Minimum Rent of \$0.00 shall be paid by Tenant for Tenant's allocable share of circulation and back of house space in the Facility, equal to approximately [*] square feet. Annual Minimum Rent includes all charges for common area maintenance, marketing fund, insurance and utilities.

Percentage Rent:

Tenant also shall pay Percentage Rent throughout the Term. Percentage Rent shall be equal to 5% times the amount of Gross Receipts. To the extent that Tenant's transactions are processed through Landlord's systems, the Percentage Rent shall be collected on a transaction by transaction basis. If Tenant's transactions are processed through Tenant's own merchant account systems, Tenant shall pay percentage rent on a monthly basis in arrears.

Taxes:

The Facility is subject to a payment in lieu of tax ("PILOT") agreement which is anticipated to impose a PILOT in an amount up to \$21.13 per square foot of the Premises for calendar year 2009, growing at a rate of 6% per calendar year ("Scheduled PILOT"). The Annual Minimum Rent includes Tenant's Allocable Share of this Scheduled PILOT. To the extent that (i) the Facility becomes subject to any new taxes or (ii) after the initial Term, the Pilot on the Facility is greater than the Scheduled PILOT (collectively, "Additional Taxes"), then Tenant shall be responsible for paying its Allocable Share of Additional Taxes. Tenant's Allocable Share shall be determined based upon a fraction, the numerator of which is the square footage of the Premises and the denominator of which is the total number of square feet of all buildings then leased within the Facility less the number of square feet of anchor stores, theaters and REA Parcels.

Guarantor:

[*]. Guarantor shall provide a renewable letter of credit with a financial institution acceptable to Lender with branches in New York for the term of the Lease and any renewal or extension terms, to secure payment of the Annual Minimum Rent in the event of Tenant or Guarantor's default of its payment obligations. Tenant also to deposit two (2) month's rent as a security deposit.

Landlord's Work:

The Premises will be handed over to Tenant as a basic unfinished shell. Tenant agrees to accept the Premises in its "as is" condition without any express or implied representation or warranty by Landlord whatsoever.

Canone Minimo Annuale:

\$105 per piede quadrato per un totale annuale di \$(*). Il Canone Minimo Annuale aumenterà del sei per cento (6.00%) l'anno dal 1° Gennaio 2010 e ogni seguente 1° Gennaio su base di capitalizzazione durante il Periodo (o qualsiasi estensione del Periodo).

Il Canone Minimo Annuale verrà pagato dal Locatario in anticipo su base mensile e/o prima del primo giorno del mese. Un Canone Minimo Addizionale di \$0.00 verrà versato dal Locatario per la quota allocabile per la concessione a circolare ed usufruire dell'area sul retro dell'immobile, pari a circa (*) piedi quadrati. Il Canone Minimo Annuale include tutte le spese per il mantenimento dello spazio comune, fondi per il marketing, garanzia e servizi.

Rendita Percentuale:

Il Locatario verserà inoltre una Rendita Percentuale durante il Periodo. La Rendita Percentuale equivarrà al 5% del totale dei Fatturati Lordi. Nella misura in cui le transazioni del Locatario vengono elaborate tramite i sistemi del Titolare degli Immobili, la Rendita Percentuale verrà riscossa da transazione in transazione. Qualora le transazioni del Locatario venissero elaborate per mezzo di sistemi contabili propri del Locatario, il Locatario verserà la rendita percentuale su base mensile arretrata.

Tasse:

L'Immobile è soggetto ad un accordo per il pagamento sostitutivo di tasse ("PSDT") che secondo le previsioni prevede un PSDT massimo di \$21.13 per piede quadrato dell'Immobile per l'anno solare 2009, con un tasso di crescita del 6% per anno solare ("PSDT Programmato"). Il Canone Minimo Annuale include la Quota Allocabile del Locatario di detto PSDT Programmato. Nella misura in cui (i) l'Impianto è soggetto a nuove tasse o (ii) dopo il Periodo iniziale, il PSDT per l'Impianto fosse maggiore del PSDT Programmato (insieme "Tasse Addizionali"), allora sarà responsabilità del Locatario pagare la Quota Allocabile per le Tasse Addizionali. La Quota Allocabile del Locatario verrà determinata secondo una frazione, il cui numeratore sono i piedi quadrati dell'Impianto ed il cui denominatore è il numero totale di piedi quadrati di tutti gli edifici all'epoca affittati nella Locazione meno il numero di piedi quadrati di anchor store, cinema, e pacchetti REA (Reciprocal Easement Agreement – Accordo di servitù reciproco).

Garante:

(*). Il Garante presenterà una lettera di credito rinnovabile con un istituto finanziario attendibile al Finanziatore con sedi a New York per la durata dell'Affitto e di qualsivoglia rinnovo o estensione dei termini, per garantire il pagamento del Canone Minimo Annuale qualora il Locatario o Garante dovessero mancare ai loro obblighi di pagamento. Il Locatario inoltre anticiperà due (2) mesi di affitto a deposito di garanzia.

Lavori del concedente:

L'Immobile verrà consegnato al Locatario in condizioni non rifinite. Il Locatario concorda di accettare l'Immobile nello stato "qual è" senza alcuna manifestazione o garanzia espressa o sottintesa da parte del Proprietario.

Tenant's Work:

Tenant will be required to perform and complete all work above and beyond the "As Is" condition of the Premises in accordance with all federal, state, and local laws, rules, ordinances, regulations, and code requirements for the Premises and Landlord's Design Criteria. Landlord reserves the right to approve the plans and specifications for Tenant's Work. On behalf of Tenant, Landlord shall perform certain Tenant Work and provide and install a raised access floor system, uniformly distributed sprinkler systems, underfloor HVAC and electrical distribution, and common toilet facilities, in exchange for which Tenant shall pay to Landlord a one-time charge to reimburse Landlord for such work in an amount equal to \$34.05 per Premises Square Footage. Modifications or additions to or extension of these systems desired by Tenant or necessitated by specifics of Tenant's design and layout will be performed by Landlord's contractors at Tenant's cost. Any additional finish materials shall be provided and installed by Tenant.

Relocation of Tenant:

Landlord has the right upon thirty (30) days notice to Tenant to relocate Tenant within the Facility. Such relocation shall be at Landlord's cost and expense, upon thirty (30) days notice to Tenant, and shall in no way affect the obligation or duties of either party. In the event Tenant fails to accept the new location within ten (10) days of notice, Landlord at its option, may terminate this Lease upon fifteen (15) days notice to Tenant. Landlord agrees that any relocation right is conditioned upon such relocation keeping Tenant in the same zone as the majority of the other tenants of the "Made in Italy" zone of the Facility.

Financial Statement:

Tenant has attached hereto the most recent certified, financial statement of Tenant and any Guarantor. Tenant shall provide updated financial statements of Tenant and any Guarantor upon Landlord's request. Tenant agrees that this deal is contingent on Landlord's approval of Tenant's Financial Statements. If Landlord deems the financials to be insufficient, Landlord shall have the right, at its sole discretion, to not enter into the lease agreement.

Radius Restriction:

The radius restriction will be 10 miles.

Lavori del Locatario:

Il Locatario dovrà occuparsi e completare i lavori di cui sopra e oltre lo stato "Qual è" dell'Immobile secondo tutte le leggi, regole, ordinanze, regolamentazioni e obblighi federali, di stato o locali per l'Immobile e secondo i Criteri di Progettazione del Proprietario. Il Proprietario si riserva il diritto di approvare i progetti e specifiche dei lavori del Locatario. Per conto del Locatario, il Proprietario si occuperà di alcuni lavori per il Locatario e munirà ed installerà un sistema con porta di accesso sollevato, un impianto di sprinkler distribuito conformemente, distribuzione elettrica e impianto di riscaldamento, ventilazione, condizionamento sottosuolo, e l'impianto di servizi igienici comuni, in cambio dei quali il Locatario verserà una somma una tantum al Proprietario per rimborsarlo per l'effettuazione di detti lavori, nella somma di \$34.05 per Piede Quadrato dell'Immobile. Modifiche o aggiunte a o implementazione di questi sistemi voluto dal Locatario o necessari per specifiche della progettazione e pianificazione del Locatario verranno effettuate dai contraenti del Titolare a spese del Locatario. Qualunque materiale di finitura addizionale verrà fornito ed installato dal Locatario.

Trasferimento del Locatario:

Il Titolare ha diritto, previo preavviso di trenta (30) giorni a trasferire il Locatario all'interno dello Stabile. Tale trasferimento sarà a carico e spese del Titolare, in seguito ai trenta (30) giorni di preavviso al Locatario, e non intaccherà assolutamente gli obblighi o doveri di nessuna delle parti. Qualora il Locatario dovesse rifiutare il nuovo immobile entro dieci (10) giorni dalla notifica, il Titolare a propria opzione, può terminare questo Fitto in seguito ad un preavviso al Titolare di quindici (15) giorni. Il Titolare concorda che qualunque diritto di trasferimento è condizionato dal fatto che esso debba avvenire nella stessa zona della maggioranza degli altri Locatari dell'area "Made in Italy" presenti nell'impianto.

Bilancio d'Esercizio:

Il Locatario allega alla presente il più recente e attestato bilancio d'esercizio del Locatario e di qualunque Garante. Il Locatario fornirà bilanci d'esercizio aggiornati del Locatario o di qualunque Garante a richiesta del Titolare. Il Locatario conviene che questo accordo è condizionato all'approvazione del Titolare circa i Bilanci Finanziari del Locatario. Qualora il Titolare dovesse ritenere i bilanci insufficienti, il Titolare avrà il diritto, a sua discrezione, di non avviare il contratto di Locazione.

Raggio di Limitazione:

Il Raggio di Limitazione sarà di 10 miglia.

Expiration / Termination:

The lease will expire at the end of its natural term, at which time the Tenant must surrender the Premises, clean and free from debris, in good order, repair and condition. The lease will terminate early upon an event of default (for example and not as a limitation of the actual Lease Agreement, Tenant or Guarantor fails to pay its lease obligations, Tenant stops operating in the space, an attempted assignment of the lease without Landlord's consent and/or Tenant breaches any covenant in the lease). In the event of a termination upon an event of default, all amounts due under the term of the lease become due (including Annual Minimum Rent and Percentage Rent).

Broker:

Landlord and Tenant each represent that no broker or similar person was involved in the negotiation of this Lease. Tenant shall be responsible for and shall indemnify Landlord against all fees, commissions and other charges asserted by any broker.

Confidential:

The terms of this Letter of Intent are and shall remain confidential and Tenant shall not share the information contained herein with any third party.

LOI Expiration:

This Letter of Intent shall expire and become null and void if the Parties have not signed the Lease Agreement by [*].

This Letter of Intent does not constitute an offer to lease, or a reservation of, or an option for, the above-referenced location and cannot be construed as an offer, a proposal or a preliminary contract under any theory, including Articles 1326, 1329, 1351 of the Italian civil code. Neither Tenant nor Landlord shall have any legally binding obligations to the other until a definitive Lease Agreement shall have been executed by both Tenant and Landlord. Except for the confidentiality obligations stated above, neither party shall have any obligation to the other unless the parties enter into the Lease Agreement.

This document is drawn up in English and Italian, in the event of conflict between the two texts, the English version shall prevail. This document is subject to the laws of the State of New York, United States of America.

ACCEPTED AND AGREED:**Date:****LANDLORD (CONCENDENTE)**

By:
Scadenza/Terminazione:

La Locazione scadrà alla fine del proprio tempo naturale, momento in cui il Locatario dovrà riconsegnare l'Immobile, pulito e scevro di detriti, in buono stato, buona condizione e mantenimento. Il fitto terminerà anticipatamente nel caso di inadempimento (ad esempio e non limitato all'effettivo Contratto di Affitto, il Locatario o Garante non dovesse adempiere ai propri obblighi di pagamento del fitto, il Locatario dovesse cessare di lavorare nel proprio spazio, il tentativo di assegnazione dell'affitto senza il consenso del Titolare e/o il Locatario dovesse infrangere qualunque clausola del contratto). Nel caso di terminazione dovuta a cause di inadempimento, tutte le somme dovute durante il Periodo di validità del contratto saranno dovute (incluso il Canone Minimo Annuale e la Rendita Percentuale).

Intermediario:

Il Titolare ed il Locatario dichiarano che nessun intermediario o simile ha preso parte alla negoziazione di questo contratto di locazione. Il Locatario risponderà per e indennizzerà il Titolare da tutte le imposte, commissioni o altre spese dichiarate da qualunque intermediario.

Riservatezza:

Le clausole di questa Lettera di Intenti sono e rimarranno riservate ed il Locatario non divulgherà le informazioni ivi contenute a terze parti.

Scadenza della Lettera d'Intenti:

Questa Lettera di Intenti scadrà e diverrà nullo e invalido se le Parti non firmeranno il Contratto di Locazione entro il (*).

Questa Lettera di Intenti non costituisce un'offerta di affitto, o una prenotazione di, o opzione per l'immobile di cui sopra e non può essere considerata un'offerta, proposta o contratto preliminare secondo nessuna teoria, inclusi gli Articoli 1326, 1329, 1351 del Codice Civile Italiano. Né il Locatario né il Titolare avranno alcuna obbligazione legale verso l'altro fino a quando un Contratto di Locazione definitivo non sarà stato eseguito da entrambi, Locatario e Titolare.

Ad eccezione delle obbligazioni di riservatezza di cui sopra, nessuna della parti avrà obbligo alcuno verso l'altro a meno che le parti non stipolino il Contratto di Locazione.

Questo documento viene stilato in Inglese ed in Italiano, qualora ci fossero divergenze tra i due testi, prevarrà la versione Inglese. Questo documento è soggetto alle leggi dello Stato di New York, Stati Uniti d'America.

ACCETTATO E CONVENUTO:**Data:****TENANT (LOCATARIO)**

:

XXX ____, 2008

Letter of Intent

The undersigned Parties hereby agree to negotiate in good faith a Lease Agreement to be entered into on the basis of the terms and conditions contained herein which shall supersede, replace and make void any previous written or oral agreement of whatever nature reached between the Parties with respect to the subject matter herein:

Project:

Carousel Center First Phase Expansion ("Facility")

Grand Opening:

To be determined

Landlord:

Destiny USA Holdings, LLC

Tenant:

[*]

Premises:

[*] square feet in the "Made in Italy" zone of the Facility.

Tenant's Trade Name:

[*] ("Permitted Trade Name")

Permitted Use:

Throughout the Term, Tenant shall operate the Premises solely under the Permitted Trade name and use the entire Premises solely for the purposes of conducting the business of retail sale of [*] and for no other purpose whatsoever.

Term:

Six (6) years ("Term") with an extension option for an additional six (6) years, so long as Tenant is not in default. Tenant shall operate within the Premises throughout the Term.

Term Commencement Date:

The Term shall commence on the earliest of (i) February 1, 2009; (ii) the date Landlord turns over the Premises to Tenant; or (iii) the date Tenant opens for business with the Premises ("Term Commencement Date"). Rent shall commence on the Term Commencement Date.

__ XXX 2008

Lettera d'intenti

Le Parti sottoscritte ivi concordano di negoziare in buona fede un contratto di Locazione da avviare secondo i termini e le condizioni ivi riportate che sostituiscono, rimpiazzano e rendono nullo qualsiasi precedente contratto scritto o verbale di qualsiasi natura intrapreso tra le Parti in merito alla materia ivi trattata:

Progetto:

Prima fase di Espansione del Carousel Center ("Impianto")

Apertura Ufficiale:

Da determinarsi

Concedente/Titolare dell'immobile:

Destiny USA Holdings, LLC

Locatario:

[*]

Unità Immobiliare:

[*]piedi cubi nell'area "Made in Italy" dello Stabile

Insegna del Locatario:

[*]("Denominazione commerciale consentita")

Uso consentito:

Nel corso della Durata del Contratto il Locatario opererà nell'Immobile esclusivamente con la denominazione commerciale consentita ed utilizzerà l'intera locazione solo ai fini della conduzione delle attività di vendita al dettaglio di (*) e per nessun altro fine.

Durata:

Sei (6) anni ("Durata") con l'opzione ad estendere per altri sei (6) anni, sempre che il Locatario non sia in difetto. Il Locatario lavorerà all'interno dell'Immobile nel corso di tutto il Periodo.

Data di Inizio Periodo:

Il Periodo avrà inizio al più presto il (i) 1° Febbraio 2009; (ii) il giorno in cui il Titolare consegna l'Immobile al Locatario; o (iii) il giorno in cui il Locatario comincia gli affari nell'Immobile ('Data di Inizio Periodo'). L'affitto partirà dalla Data di Inizio Periodo.

Annual Minimum Rent:

\$105 per square foot in the annual amount of \$[*]. Annual Minimum Rent shall increase by six percent (6.00%) annually January 1, 2010 and on each January 1 thereafter on a compounding basis throughout the Term (and any Extended Term). Annual Minimum Rent shall be paid by Tenant in advance on a monthly basis on or before the first day of the month. Additional Minimum Rent of \$0.00 shall be paid by Tenant for Tenant's allocable share of circulation and back of house space in the Facility, equal to approximately [*] square feet. Annual Minimum Rent includes all charges for common area maintenance, marketing fund, insurance and utilities.

Percentage Rent:

Tenant also shall pay Percentage Rent throughout the Term. Percentage Rent shall be equal to 5% times the amount of Gross Receipts. To the extent that Tenant's transactions are processed through Landlord's systems, the Percentage Rent shall be collected on a transaction by transaction basis. If Tenant's transactions are processed through Tenant's own merchant account systems, Tenant shall pay percentage rent on a monthly basis in arrears.

Taxes:

The Facility is subject to a payment in lieu of tax ("PILOT") agreement which is anticipated to impose a PILOT in an amount up to \$21.13 per square foot of the Premises for calendar year 2009, growing at a rate of 6% per calendar year ("Scheduled PILOT"). The Annual Minimum Rent includes Tenant's Allocable Share of this Scheduled PILOT. To the extent that (i) the Facility becomes subject to any new taxes or (ii) after the initial Term, the Pilot on the Facility is greater than the Scheduled PILOT (collectively, "Additional Taxes"), then Tenant shall be responsible for paying its Allocable Share of Additional Taxes. Tenant's Allocable Share shall be determined based upon a fraction, the numerator of which is the square footage of the Premises and the denominator of which is the total number of square feet of all buildings then leased within the Facility less the number of square feet of anchor stores, theaters and REA Parcels.

Guarantor:

[*]. Guarantor shall provide a renewable letter of credit with a financial institution acceptable to Lender with branches in New York for the term of the Lease and any renewal or extension terms, to secure payment of the Annual Minimum Rent in the event of Tenant or Guarantor's default of its payment obligations. Tenant also to deposit two (2) month's rent as a security deposit.

Landlord's Work:

The Premises will be handed over to Tenant as a basic unfinished shell. Tenant agrees to accept the Premises in its "as is" condition without any express or implied representation or warranty by Landlord whatsoever.

Canone Minimo Annuale:

\$105 per piede quadrato per un totale annuale di \$(*). Il Canone Minimo Annuale aumenterà del sei per cento (6.00%) l'anno dal 1° Gennaio 2010 e ogni seguente 1° Gennaio su base di capitalizzazione durante il Periodo (o qualsiasi estensione del Periodo).

Il Canone Minimo Annuale verrà pagato dal Locatario in anticipo su base mensile e/o prima del primo giorno del mese. Un Canone Minimo Addizionale di \$0.00 verrà versato dal Locatario per la quota allocabile per la concessione a circolare ed usufruire dell'area sul retro dell'immobile, pari a circa (*) piedi quadrati. Il Canone Minimo Annuale include tutte le spese per il mantenimento dello spazio comune, fondi per il marketing, garanzia e servizi.

Rendita Percentuale:

Il Locatario verserà inoltre una Rendita Percentuale durante il Periodo. La Rendita Percentuale equivarrà al 5% del totale dei Fatturati Lordi. Nella misura in cui le transazioni del Locatario vengono elaborate tramite i sistemi del Titolare degli Immobili, la Rendita Percentuale verrà riscossa da transazione in transazione. Qualora le transazioni del Locatario venissero elaborate per mezzo di sistemi contabili propri del Locatario, il Locatario verserà la rendita percentuale su base mensile arretrata.

Tasse:

L'Immobile è soggetto ad un accordo per il pagamento sostitutivo di tasse ("PSDT") che secondo le previsioni prevede un PSDT massimo di \$21.13 per piede quadrato dell'Immobile per l'anno solare 2009, con un tasso di crescita del 6% per anno solare ("PSDT Programmato"). Il Canone Minimo Annuale include la Quota Allocabile del Locatario di detto PSDT Programmato. Nella misura in cui (i) l'Impianto è soggetto a nuove tasse o (ii) dopo il Periodo iniziale, il PSDT per l'Impianto fosse maggiore del PSDT Programmato (insieme "Tasse Addizionali"), allora sarà responsabilità del Locatario pagare la Quota Allocabile per le Tasse Addizionali. La Quota Allocabile del Locatario verrà determinata secondo una frazione, il cui numeratore sono i piedi quadrati dell'Impianto ed il cui denominatore è il numero totale di piedi quadrati di tutti gli edifici all'epoca affittati nella Locazione meno il numero di piedi quadrati di anchor store, cinema, e pacchetti REA (Reciprocal Easement Agreement – Accordo di servitù reciproco).

Garante:

(*). Il Garante presenterà una lettera di credito rinnovabile con un istituto finanziario attendibile al Finanziatore con sedi a New York per la durata dell'Affitto e di qualsivoglia rinnovo o estensione dei termini, per garantire il pagamento del Canone Minimo Annuale qualora il Locatario o Garante dovessero mancare ai loro obblighi di pagamento. Il Locatario inoltre anticiperà due (2) mesi di affitto a deposito di garanzia.

Lavori del concedente:

L'Immobile verrà consegnato al Locatario in condizioni non rifinite. Il Locatario concorda di accettare l'Immobile nello stato "qual è" senza alcuna manifestazione o garanzia espressa o sottintesa da parte del Proprietario.

Tenant's Work:

Tenant will be required to perform and complete all work above and beyond the "As Is" condition of the Premises in accordance with all federal, state, and local laws, rules, ordinances, regulations, and code requirements for the Premises and Landlord's Design Criteria. Landlord reserves the right to approve the plans and specifications for Tenant's Work. On behalf of Tenant, Landlord shall perform certain Tenant Work and provide and install a raised access floor system, uniformly distributed sprinkler systems, underfloor HVAC and electrical distribution, and common toilet facilities, in exchange for which Tenant shall pay to Landlord a one-time charge to reimburse Landlord for such work in an amount equal to \$34.05 per Premises Square Footage. Modifications or additions to or extension of these systems desired by Tenant or necessitated by specifics of Tenant's design and layout will be performed by Landlord's contractors at Tenant's cost. Any additional finish materials shall be provided and installed by Tenant.

Relocation of Tenant:

Landlord has the right upon thirty (30) days notice to Tenant to relocate Tenant within the Facility. Such relocation shall be at Landlord's cost and expense, upon thirty (30) days notice to Tenant, and shall in no way affect the obligation or duties of either party. In the event Tenant fails to accept the new location within ten (10) days of notice, Landlord at its option, may terminate this Lease upon fifteen (15) days notice to Tenant. Landlord agrees that any relocation right is conditioned upon such relocation keeping Tenant in the same zone as the majority of the other tenants of the "Made in Italy" zone of the Facility.

Financial Statement:

Tenant has attached hereto the most recent certified, financial statement of Tenant and any Guarantor. Tenant shall provide updated financial statements of Tenant and any Guarantor upon Landlord's request. Tenant agrees that this deal is contingent on Landlord's approval of Tenant's Financial Statements. If Landlord deems the financials to be insufficient, Landlord shall have the right, at its sole discretion, to not enter into the lease agreement.

Radius Restriction:

The radius restriction will be 10 miles.

Lavori del Locatario:

Il Locatario dovrà occuparsi e completare i lavori di cui sopra e oltre lo stato "Qual è" dell'Immobile secondo tutte le leggi, regole, ordinanze, regolamentazioni e obblighi federali, di stato o locali per l'Immobile e secondo i Criteri di Progettazione del Proprietario. Il Proprietario si riserva il diritto di approvare i progetti e specifiche dei lavori del Locatario. Per conto del Locatario, il Proprietario si occuperà di alcuni lavori per il Locatario e munirà ed installerà un sistema con porta di accesso sollevato, un impianto di sprinkler distribuito conformemente, distribuzione elettrica e impianto di riscaldamento, ventilazione, condizionamento sottosuolo, e l'impianto di servizi igienici comuni, in cambio dei quali il Locatario verserà una somma una tantum al Proprietario per rimborsarlo per l'effettuazione di detti lavori, nella somma di \$34.05 per Piede Quadrato dell'Immobile. Modifiche o aggiunte a o implementazione di questi sistemi voluto dal Locatario o necessari per specifiche della progettazione e pianificazione del Locatario verranno effettuate dai contraenti del Titolare a spese del Locatario. Qualunque materiale di finitura addizionale verrà fornito ed installato dal Locatario.

Trasferimento del Locatario:

Il Titolare ha diritto, previo preavviso di trenta (30) giorni a trasferire il Locatario all'interno dello Stabile. Tale trasferimento sarà a carico e spese del Titolare, in seguito ai trenta (30) giorni di preavviso al Locatario, e non intaccherà assolutamente gli obblighi o doveri di nessuna delle parti. Qualora il Locatario dovesse rifiutare il nuovo immobile entro dieci (10) giorni dalla notifica, il Titolare a propria opzione, può terminare questo Fitto in seguito ad un preavviso al Titolare di quindici (15) giorni. Il Titolare concorda che qualunque diritto di trasferimento è condizionato dal fatto che esso debba avvenire nella stessa zona della maggioranza degli altri Locatari dell'area "Made in Italy" presenti nell'impianto.

Bilancio d'Esercizio:

Il Locatario allega alla presente il più recente e attestato bilancio d'esercizio del Locatario e di qualunque Garante. Il Locatario fornirà bilanci d'esercizio aggiornati del Locatario o di qualunque Garante a richiesta del Titolare. Il Locatario conviene che questo accordo è condizionato all'approvazione del Titolare circa i Bilanci Finanziari del Locatario. Qualora il Titolare dovesse ritenere i bilanci insufficienti, il Titolare avrà il diritto, a sua discrezione, di non avviare il contratto di Locazione.

Raggio di Limitazione:

Il Raggio di Limitazione sarà di 10 miglia.

Expiration / Termination:

The lease will expire at the end of its natural term, at which time the Tenant must surrender the Premises, clean and free from debris, in good order, repair and condition. The lease will terminate early upon an event of default (for example and not as a limitation of the actual Lease Agreement, Tenant or Guarantor fails to pay its lease obligations, Tenant stops operating in the space, an attempted assignment of the lease without Landlord's consent and/or Tenant breaches any covenant in the lease). In the event of a termination upon an event of default, all amounts due under the term of the lease become due (including Annual Minimum Rent and Percentage Rent).

Broker:

Landlord and Tenant each represent that no broker or similar person was involved in the negotiation of this Lease. Tenant shall be responsible for and shall indemnify Landlord against all fees, commissions and other charges asserted by any broker.

Confidential:

The terms of this Letter of Intent are and shall remain confidential and Tenant shall not share the information contained herein with any third party.

LOI Expiration:

This Letter of Intent shall expire and become null and void if the Parties have not signed the Lease Agreement by [*].

This Letter of Intent does not constitute an offer to lease, or a reservation of, or an option for, the above-referenced location and cannot be construed as an offer, a proposal or a preliminary contract under any theory, including Articles 1326, 1329, 1351 of the Italian civil code. Neither Tenant nor Landlord shall have any legally binding obligations to the other until a definitive Lease Agreement shall have been executed by both Tenant and Landlord. Except for the confidentiality obligations stated above, neither party shall have any obligation to the other unless the parties enter into the Lease Agreement.

This document is drawn up in English and Italian, in the event of conflict between the two texts, the English version shall prevail. This document is subject to the laws of the State of New York, United States of America.

ACCEPTED AND AGREED:**Date:****LANDLORD (CONCENDENTE)**

By:
Scadenza/Terminazione:

La Locazione scadrà alla fine del proprio tempo naturale, momento in cui il Locatario dovrà riconsegnare l'Immobile, pulito e scevro di detriti, in buono stato, buona condizione e mantenimento. Il fitto terminerà anticipatamente nel caso di inadempimento (ad esempio e non limitato all'effettivo Contratto di Affitto, il Locatario o Garante non dovesse adempiere ai propri obblighi di pagamento del fitto, il Locatario dovesse cessare di lavorare nel proprio spazio, il tentativo di assegnazione dell'affitto senza il consenso del Titolare e/o il Locatario dovesse infrangere qualunque clausola del contratto). Nel caso di terminazione dovuta a cause di inadempimento, tutte le somme dovute durante il Periodo di validità del contratto saranno dovute (incluso il Canone Minimo Annuale e la Rendita Percentuale).

Intermediario:

Il Titolare ed il Locatario dichiarano che nessun intermediario o simile ha preso parte alla negoziazione di questo contratto di locazione. Il Locatario risponderà per e indennizzerà il Titolare da tutte le imposte, commissioni o altre spese dichiarate da qualunque intermediario.

Riservatezza:

Le clausole di questa Lettera di Intenti sono e rimarranno riservate ed il Locatario non divulgherà le informazioni ivi contenute a terze parti.

Scadenza della Lettera d'Intenti:

Questa Lettera di Intenti scadrà e diverrà nullo e invalido se le Parti non firmeranno il Contratto di Locazione entro il (*).

Questa Lettera di Intenti non costituisce un'offerta di affitto, o una prenotazione di, o opzione per l'immobile di cui sopra e non può essere considerata un'offerta, proposta o contratto preliminare secondo nessuna teoria, inclusi gli Articoli 1326, 1329, 1351 del Codice Civile Italiano. Né il Locatario né il Titolare avranno alcuna obbligazione legale verso l'altro fino a quando un Contratto di Locazione definitivo non sarà stato eseguito da entrambi, Locatario e Titolare.

Ad eccezione delle obbligazioni di riservatezza di cui sopra, nessuna della parti avrà obbligo alcuno verso l'altro a meno che le parti non stipolino il Contratto di Locazione.

Questo documento viene stilato in Inglese ed in Italiano, qualora ci fossero divergenze tra i due testi, prevarrà la versione Inglese. Questo documento è soggetto alle leggi dello Stato di New York, Stati Uniti d'America.

ACCETTATO E CONVENUTO:**Data:****TENANT (LOCATARIO)**

: