

TRADEMARK ASSIGNMENT

Electronic Version v1.1
 Stylesheet Version v1.1

SUBMISSION TYPE:	NEW ASSIGNMENT
NATURE OF CONVEYANCE:	MORTGAGE

CONVEYING PARTY DATA

Name	Formerly	Execution Date	Entity Type
Lumenpulse Lighting Inc.		09/30/2010	CORPORATION: CANADA
Eclairage Lumenpulse Inc.		09/30/2010	CORPORATION: CANADA

RECEIVING PARTY DATA

Name:	BDC CAPITAL INC.
Street Address:	5 Place Ville-Marie, Suite 500
City:	Montreal, Quebec
State/Country:	CANADA
Postal Code:	H3B5E7
Entity Type:	CORPORATION: CANADA

PROPERTY NUMBERS Total: 14

Property Type	Number	Word Mark
Serial Number:	77940141	LUMENSTUDIO
Serial Number:	77940152	LUMENBEAM
Serial Number:	77940160	LUMENSUB
Serial Number:	77940169	LUMENFACADEFX
Serial Number:	77940179	LUMENTOUCH
Serial Number:	77940183	LUMENCUE
Serial Number:	77940192	LUMENID
Serial Number:	77940198	LUMENDOME
Serial Number:	77940225	LUMENFACADE
Serial Number:	77940233	LUMENCOVE
Serial Number:	77940240	LUMENTUBE
Serial Number:	77940250	LUMENSIGN
Serial Number:	77940257	LUMENEDGE

OP \$365.00 77940141

Serial Number:

77940215

LUMENPULSE

CORRESPONDENCE DATA

Fax Number: (514)875-7147

Correspondence will be sent via US Mail when the fax attempt is unsuccessful.

Phone: 5148715313

Email: ktoffoli@kaufmanlaramee.com

Correspondent Name: Me Kim Toffoli

Address Line 1: 800 Rene-Levesque Blvd. West

Address Line 2: Suite 2220

Address Line 4: Montreal, CANADA H3B1X9

DOMESTIC REPRESENTATIVE

Name:

Address Line 1:

Address Line 2:

Address Line 3:

Address Line 4:

NAME OF SUBMITTER:

Genesa Clarke

Signature:

/GENESA CLARKE/

Date:

10/01/2010

Total Attachments: 21

source=Hypothec#page1.tif

source=Hypothec#page2.tif

source=Hypothec#page3.tif

source=Hypothec#page4.tif

source=Hypothec#page5.tif

source=Hypothec#page6.tif

source=Hypothec#page7.tif

source=Hypothec#page8.tif

source=Hypothec#page9.tif

source=Hypothec#page10.tif

source=Hypothec#page11.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page1.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page2.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page3.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page4.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page5.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page6.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page7.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page8.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page9.tif

source=Final_Hypothec on Universalities#page10.tif

HYPOTHÈQUE UNIVERSELLE MOBILIÈRE

ENTRE :

BDC CAPITAL INC., une filiale à part entière de Banque de développement du Canada, dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant une place d'affaires en la cité de Montréal, 5, Place Ville-Marie, bureau 500, province de Québec, H3B 5E7, agissant aux présentes et représentée par Madame Marie Salama, sa Directrice générale – Financement subordonné et par Monsieur Randall Dagenais, son Directeur - Financement subordonné, dûment autorisés par résolution de son unique actionnaire, Banque de développement du Canada, adoptée le 9 décembre 2009, eux-mêmes représentés par Me Kim Toffoli, de l'étude Kaufman Laramée, s.e.n.c.r.l., aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 29 septembre 2010; copie certifiée d'un extrait de la résolution et copie de la procuration étant annexées aux présentes à titre d'Annexe « A » ;

(ci-après appelée le « Prêteur »)

ET :

ECLAIRAGE LUMENPULSE INC. / LUMENPULSE LIGHTING INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 1751, rue Richardson, bureau 1300, Montréal, province de Québec, H3K 1G8, agissant et représentée par Monsieur François-Xavier Souvay, administrateur et président, dûment autorisé en vertu de résolutions du conseil d'administration et des actionnaires dont copies certifiées sont jointes aux présentes à titre d'Annexe « B » ;

(ci-après appelée le « Débiteur »)

QUI DÉCLARENT ET CONVIENNENT CE QUI SUIT :

I. LA DETTE

Le Prêteur a consenti au Débiteur un investissement au montant de deux millions cinq cent mille dollars (2 500 000,00 \$) (l'« Investissement ») aux termes d'une convention d'investissement intervenue ce jour entre le Prêteur et le Débiteur, et Lumenpulse Lighting Corp., à titre de garant corporatif (le « Garant corporatif »), ainsi que Monsieur François-Xavier Souvay, à titre de garant conditionnel (le « Garant conditionnel »).

Cet investissement porte intérêt et est remboursable au taux d'intérêt et selon les modalités prévues à la Convention d'investissement ci-dessus relatée entre le Prêteur et le Débiteur, ainsi que le Garant corporatif et le Garant conditionnel (la « Convention d'investissement »). La Convention d'investissement et ses annexes, telles que signées concurremment par les parties ce jour, ainsi que les modifications ou amendements pouvant y être apportés sont ci-après désignés le « prêt ». Toutes les sommes dues et à devenir dues par le Débiteur en raison du prêt, en capital, intérêt, frais, accessoires et autres, sont ci-après appelés la « dette ».

II. HYPOTHÈQUE

1. Pour garantir le paiement de la dette et l'accomplissement de ses obligations en vertu du prêt et en vertu du présent acte, le Débiteur hypothèque et affecte d'une sûreté l'universalité de tous ses biens meubles, corporels et incorporels, présents et à venir, de quelque nature qu'ils soient et où qu'ils puissent se trouver.

Sans limiter la portée de ce qui précède, les biens hypothéqués incluent également l'universalité de la propriété intellectuelle du Débiteur, présente et à venir, comprenant notamment les marques de commerce, noms d'emprunt, dénominations et raisons sociales, brevets, droits de concession, licences et permis, droits d'auteurs, dessins industriels, secrets commerciaux et savoir-faire, y incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, la propriété intellectuelle listée à l'annexe « C » des présentes (les biens décrite au présent article 1 sont désignés collectivement, les « biens hypothéqués »).

2. Les biens suivants, dans la mesure où ils ne sont pas déjà inclus dans la description apparaissant ci-dessus, sont également affectés par l'hypothèque et la sûreté constituées en vertu des présentes : l'expression « biens hypothéqués » comprend donc aussi les biens suivants :

- (a) le produit de toute vente, location ou autre disposition des biens visés au paragraphe 1, toute créance résultant d'une telle vente, location ou autre disposition, ainsi que tout bien acquis en remplacement ;
- (b) toute indemnité d'assurance ou d'expropriation payable à l'égard des biens hypothéqués ;
- (c) le capital, les fruits et les revenus des biens hypothéqués ainsi que tout droit rattaché aux biens hypothéqués ;
- (d) lorsque les biens visés au paragraphe 1 comprennent des valeurs mobilières, toutes les autres valeurs émises dans l'avenir en remplacement de ces valeurs mobilières ; et
- (e) tous les titres, documents, registres, toutes les factures et tous les comptes constatant les biens hypothéqués ou s'y rapportant.

3. Cette hypothèque est consentie pour la somme de deux millions cinq cent mille dollars (2 500 000,00 \$), avec intérêts au taux de vingt-cinq pour cent (25 %) par année à compter de la date des présentes.

III. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Pour garantir le paiement des intérêts qui ne seraient pas garantis par l'hypothèque créée à l'article II, de même que pour garantir davantage l'acquiescement de ses obligations en vertu du présent acte, le Débiteur hypothèque tous les biens mentionnés à l'article II pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent (20 %) du montant en capital de l'hypothèque créée à l'article II.

IV. DÉCLARATIONS DU DÉBITEUR

Le Débiteur déclare et garantit ce qui suit :

1. Les meubles faisant partie des universalités ci-dessus hypothéquées sont la propriété absolue du Débiteur en pleine propriété ; les biens hypothéqués sont libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté, et ce, à l'exception de ceux décrits ci-après :
- i) une hypothèque mobilière au montant de six cent mille dollars (600 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Populaire Desjardins de Bois-Franco-Cartierville (« Caisse Desjardins ») et publiée au Registre des droits personnels et réels mobiliers (« RDPRM ») en date du 22 février 2010 sous le numéro 10-0099737-0001, et pour laquelle une cession de rang sera consentie par Caisse Desjardins en faveur du Prêteur sur tous les biens du Débiteur hypothéqués en sa faveur, et ce, à l'exception des comptes à recevoir, présents et futurs, générés dans le cour normal des opérations du Débiteur et des inventaires, présents et futurs ;
 - ii) une hypothèque mobilière ouverte au montant de six cent mille dollars (600 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins et publiée au RDPRM en date du 22 février 2010 sous le numéro 10-0099737-0003, et pour laquelle une cession de rang sera consentie par Caisse Desjardins en faveur du Prêteur sur tous les biens du Débiteur hypothéqués en sa faveur, et ce, à l'exception des comptes à recevoir, présents et futurs, générés dans le cour normal des opérations du Débiteur ;
 - iii) une hypothèque mobilière au montant de un million deux cent mille dollars (1 200 000,00 \$) consentie en faveur de Fonds AlterInvest II, s.e.c./AlterInvest II Fund L.P (« Fonds II ») et publiée au RDPRM en date du 3 mars 2010 sous le numéro 10-0120810-0001, laquelle sera radiée incessamment ;
 - iv) une hypothèque mobilière au montant de six cent mille dollars (600 000,00 \$) consentie en faveur de Fonds AlterInvest, s.e.c./AlterInvest Fund L.P. et publiée au RDPRM en date du 3 mars 2010 sous le numéro 10-0120812-0001 ;
 - v) une hypothèque mobilière au montant de un million deux cent mille dollars (1 200 000,00 \$) consentie en faveur de Fonds II et publiée au RDPRM en date du 3 mars 2010 sous le numéro 10-0120816-0001, laquelle sera radiée incessamment ;
 - vi) une hypothèque mobilière au montant de neuf cent mille dollars (900 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins et publiée au RDPRM en date du 27 août 2010 sous le numéro 10-0593003-0001, et pour laquelle une cession de rang sera consentie par Caisse Desjardins en faveur du Prêteur sur tous les biens de l'Emprunteur hypothéqués en sa faveur, et ce, à l'exception des comptes à recevoir et des inventaires, présents et futurs, afférents au contrat intervenu entre le Débiteur et CD/M2 Lightworks Corporation eu égard au *BC Place Stadium Phase 2 Roof*, conformément au bon de commande numéro 10-1381 (le « Contrat BC Place ») ;

- vii) une hypothèque mobilière ouverte au montant de neuf cent mille dollars (900 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins et publiée au RDPRM en date du 27 août 2010 sous le numéro 10-0593003-0002, et pour laquelle une cession de rang sera consentie par Caisse Desjardins en faveur du Prêteur sur tous les biens de l'Emprunteur hypothéqués en sa faveur, et ce, à l'exception des comptes à recevoir, présents et futurs, afférents au Contrat BC Place ;
- viii) une hypothèque mobilière ouverte au montant de neuf cent mille dollars (900 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins et publiée au RDPRM en date du 30 août 2010 sous le numéro 10-0595564-0001, laquelle sera radiée incessamment ;
- ix) une hypothèque mobilière au montant de neuf cent mille dollars (900 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins et publiée au RDPRM en date du 30 août 2010 sous le numéro 10-0595564-0002, laquelle sera radiée incessamment ;
- x) une hypothèque mobilière au montant de neuf cent mille dollars (900 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins et publiée au RDPRM en date du 31 août 2010 sous le numéro 10-0597032-0001, laquelle sera radiée incessamment ; et
- xi) une hypothèque mobilière ouverte au montant de neuf cent mille dollars (900 000,00 \$) consentie en faveur de Caisse Desjardins et publiée au RDPRM en date du 31 août 2010 sous le numéro 10-0597032-0003, laquelle sera radiée incessamment.

- 2. Il agit en conformité avec la totalité des lois, des ordonnances, des règlements et des politiques applicables dont la violation aurait un effet défavorable sur l'entreprise du Débiteur ou sur sa capacité d'exécuter ses obligations aux termes du prêt et de l'hypothèque et sûreté constituées aux termes des présentes, y compris la législation et la réglementation sur l'environnement.
- 3. Les loyers et revenus des biens hypothéqués n'ont pas été cédés à un tiers.
- 4. Les biens hypothéqués sont et seront situés au siège social du Débiteur situé au 1751, rue Richardson, bureau 1300, Montréal, province de Québec, H3K 1G6 et à ses autres places d'affaires situées aux adresses suivantes : i) 1751, rue Richardson, bureau 1503, à Montréal, province de Québec, H3K 1G6 ; ii) 1751, rue Richardson, bureau 1504, à Montréal, province de Québec, H3K 1G6 ; et iii) 1751, rue Richardson, bureau 1505, à Montréal, province de Québec, H3K 1G6.

V. ENGAGEMENTS DU DÉBITEUR

- 1. Le Débiteur informera sans délai le Prêteur de tout changement de son nom ou dans le contenu des déclarations faites à l'article IV. Il fournira, sur simple demande, tous documents originaux requis par le Prêteur afin qu'il puisse protéger ses intérêts.

2. Sur demande, le Débiteur remettra au Prêteur une copie de tous les baux relatifs aux biens hypothéqués et il fournira au Prêteur tout renseignement relatif à ces baux.
3. Le Débiteur paiera à échéance tous les droits, impôts ainsi que toutes les taxes et les charges relatifs aux biens hypothéqués, de même que toute créance pouvant prendre rang avant l'hypothèque et la sûreté constituées par les présentes. Sur demande, le Débiteur fournira au Prêteur la preuve qu'il a effectué les paiements prévus au présent paragraphe.
4. Le Débiteur assurera les biens hypothéqués et les maintiendra constamment assurés contre les dommages causés par le vol et l'incendie et contre tout autre risque qu'un administrateur prudent protégerait par assurance, le tout pour leur pleine valeur assurable. Le Débiteur devra également obtenir une assurance couvrant les pertes de revenus résultant d'un sinistre aux biens hypothéqués. Le Prêteur est par les présentes désigné bénéficiaire des indemnités payables en vertu des polices. Le Débiteur fera inscrire cette désignation sur les polices et celles-ci devront aussi comporter les clauses usuelles de protection en faveur des créanciers hypothécaires, selon la formulation établie par le Bureau d'assurance du Canada. Le Débiteur remettra au Prêteur une copie de chaque police et, au moins trente (30) jours avant la date d'expiration ou d'annulation d'une police, le Débiteur remettra au Prêteur une preuve de son renouvellement ou de son remplacement. La réception de telles indemnités qu'elles soient ou non remises au Débiteur, ne pourra être considérée comme paiement, ni opérer novation, ni constituer une diminution des droits et privilèges du Prêteur, à moins que lesdites indemnités ne soient appliquées expressément par le Prêteur en réduction de tout solde dû.
5. Le Débiteur accomplira tous les actes et signera tous les documents nécessaires pour que l'hypothèque et la sûreté constituées par les présentes aient plein effet et soient constamment opposables aux tiers.
6. Le Débiteur protégera et entretiendra adéquatement les biens hypothéqués et il exercera ses activités de façon à en préserver la valeur. Le Débiteur se conformera aux exigences des lois et règlements applicables à l'exploitation de son entreprise et à la détention des biens hypothéqués, y compris les lois et règlements sur l'environnement.
7. Le Débiteur tiendra les livres et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les biens hypothéqués; le Débiteur permettra au Prêteur d'examiner ces livres et pièces comptables et d'en obtenir des copies.
8. Le Débiteur conservera les biens hypothéqués libres de tout droit réel, de toute hypothèque ou de toute sûreté, sauf ceux auxquels le Prêteur aura consenti par écrit. Il ne devra ni donner, ni accorder, ni prendre en charge une priorité, une hypothèque légale, une hypothèque, un droit de sûreté ou une autre charge, ni en permettre l'existence, relativement aux biens visés par l'hypothèque et la sûreté constituées aux termes des présentes, sauf les charges auxquelles le Prêteur aura consenti par écrit et il n'octroiera aucune licence à l'égard de sa propriété intellectuelle.

autre que celle qui aura été divulguée et à laquelle le Prêteur aura consenti.

9. Le Débiteur n'aliénera, ni ne louera les biens hypothéqués, notamment l'octroi d'une licence relativement à toute propriété intellectuelle, sauf si le Prêteur y consent par écrit. Malgré toute aliénation, le Débiteur continuera d'être tenu au paiement de la dette et le présent acte conservera tout son effet. Cette interdiction n'empêchera pas le Débiteur, tant qu'il ne sera pas en défaut, de vendre ses stocks ou de louer les biens hypothéqués dans le cours ordinaire de l'exploitation de son entreprise et aux conditions du marché. De plus, dans le cas d'une aliénation faite sans le consentement du Prêteur, celui-ci pourra demander le remboursement immédiat de la dette, même si celle-ci n'était pas alors échue.
10. Le Débiteur ne changera pas l'usage, la destination ou la nature des biens hypothéqués et il ne déplacera pas les biens hypothéqués des lieux où ils se trouvent, sauf si le Prêteur y consent par écrit.
11. Si le Débiteur est une personne morale, le Débiteur ne fusionnera pas avec une autre personne et il n'entreprendra pas de procédures en vue de sa liquidation ou de sa dissolution, sans le consentement écrit du Prêteur.
12. Le Débiteur fournira au Prêteur tout renseignement que le Prêteur pourra raisonnablement demander relativement aux biens hypothéqués ou pour vérifier si le Débiteur se conforme à ses engagements prévus aux présentes. Le Débiteur informera le Prêteur de tout fait ou événement de nature à affecter défavorablement la valeur des biens hypothéqués ou la situation financière du Débiteur.
13. Le Débiteur, en ce qui a trait à la propriété intellectuelle, prendra toutes les mesures nécessaires et intentera les poursuites nécessaires de manière à ce que l'inscription de la propriété intellectuelle soit en règle, que la propriété intellectuelle soit à l'abri de la contrefaçon et que les utilisateurs autorisés aux termes d'une licence ou autrement, ne puisse faire quoi que ce soit qui pourrait invalider ou compromettre de quelque façon que ce soit la propriété intellectuelle.
14. Le Débiteur, en ce qui a trait aux droits d'auteur faisant partie de la propriété intellectuelle, devra fournir au Prêteur une renonciation aux droits moraux sur celle-ci, signée par tous les auteurs du travail protégé par ces droits d'auteur ou tous les collaborateurs à ce travail.
15. Le Débiteur paiera, sur demande, le montant de toute perte subie par le Prêteur en raison d'un remboursement avant échéance de la totalité ou d'une partie du capital de la dette, quelle que soit la cause de ce remboursement (y compris si le remboursement est effectué suite à un cas de défaut). Le montant de cette perte fera partie de la dette.
16. Le Débiteur paiera tous les frais encourus par le Prêteur en rapport avec le présent acte et toute mainlevée s'y rapportant, y compris les frais des conseillers juridiques du Prêteur et les frais encourus pour rendre les droits du Prêteur opposables aux tiers.

17. Le Débiteur remboursera au Prêteur tous les coûts et frais encourus par celui-ci pour remplir les engagements du Débiteur ou pour exercer ses droits, avec intérêt au taux d'intérêt annuel, alors applicable en vertu du prêt. L'hypothèque et la sûreté consenties à l'article II du présent acte, garantiront également le remboursement de ces coûts et frais de même que le paiement de cet intérêt.
18. Le Débiteur devra payer au Prêteur, en tout temps, à la demande de celui-ci, tous les frais judiciaires, les honoraires, charges ou autres dépenses judiciaires, ainsi que les honoraires extrajudiciaires conformément au tarif établi en vertu de la *Loi du Barreau* et des règlements adoptés en vertu de ladite loi, les frais et honoraires d'agent, de syndic ou autres encourus afin d'obtenir l'exécution de toutes les obligations du Débiteur aux termes des présentes ou pour protéger ou exécuter ou préserver les hypothèques et les sûretés consenties en garantie du prêt ou procéder à une évaluation des actifs en cours de prêt ou lors de leur réalisation.

De plus, le Débiteur s'engage à payer tous les coûts engagés par le Prêteur afin d'effectuer toute inspection, évaluation, enquête ou vérification environnementale concernant les actifs donnés en garantie et à payer le coût de toute remise en état, de tout enlèvement ou réparation relatifs à l'environnement et nécessaire afin de protéger, conserver et remettre en état les actifs donnés en garantie, y compris toute amende ou pénalité que le Prêteur se verrait contraint de payer en raison de toute loi, ordonnance ou directive d'une autorité compétente.

VI. ENVIRONNEMENT

Le Débiteur déclare et convient comme suit :

- a) il exerce et continuera d'exercer ses activités conformément à toutes les lois sur l'environnement et s'assurera que son personnel est formé suivant ce qui est exigé à cette fin ;
- b) les biens donnés en garantie sont et demeureront libres de toute contamination ou dommage à l'environnement ;
- c) il n'y a eu aucune plainte, poursuite, enquête ou procédure concernant les activités du Débiteur ou les actifs donnés en garantie par le Débiteur ;
- d) il informera le Prêteur dès qu'il prendra connaissance d'un problème relié à l'environnement ;
- e) il fournira au Prêteur copie de toutes ses communications avec des fonctionnaires délégués à l'environnement et de toutes les études ou évaluations préparées pour le Débiteur et consent à ce que le Prêteur communique avec ces fonctionnaires ou évaluateurs et prenne des renseignements auprès d'eux.

VII. DROITS DU PRÊTEUR

1. Le Prêteur pourra de temps à autre, aux frais du Débiteur, faire l'inspection des biens hypothéqués ou les faire évaluer. À cette fin, le Débiteur permettra au Prêteur d'avoir accès aux biens

hypothéqués ainsi qu'aux places d'affaires du Débiteur et il permettra au Prêteur d'examiner les registres comptables et documents se rapportant aux biens hypothéqués ainsi que d'en obtenir des copies.

2. Le Prêteur pourra et est formellement autorisé à faire l'inspection et la reproduction des livres comptables du Débiteur, que ce soit à ses locaux ou aux locaux de ses conseillers financiers. En outre, le Prêteur pourra obtenir des renseignements sur le compte du Débiteur auprès de ses bailleurs ainsi que des agents responsables de la protection de l'environnement, des évaluateurs, des autorités municipales et des autorités fiscales.

En plus des exigences de déclaration énoncées, le Prêteur peut exiger l'avis d'un vérificateur indépendant compétent.

3. Le Prêteur pourra, mais sans y être tenu, remplir l'un ou l'autre des engagements contractés par le Débiteur en vertu du présent acte.
4. Le Débiteur pourra percevoir les créances faisant partie des biens hypothéqués tant que le Prêteur ne lui en aura pas retiré l'autorisation. À compter du moment où le Prêteur aura retiré cette autorisation, il pourra percevoir ces créances ; le Prêteur aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'il pourra déduire de tout montant perçu.
5. Lorsque les biens hypothéqués comprennent des valeurs mobilières, le Prêteur pourra, sans y être tenu exercer tout droit afférent à ces valeurs, y compris tout droit de vote, de conversion ou de rachat.
6. Si le Prêteur a la possession des biens hypothéqués, il n'aura pas l'obligation de maintenir l'usage auquel les biens hypothéqués sont normalement destinés ou de les faire fructifier ou d'en continuer l'utilisation ou l'exploitation. Le Prêteur pourra toutefois, mais sans y être tenu, vendre les biens hypothéqués en sa possession, lorsque ceux-ci sont susceptibles de se déprécier, de dépérir ou de diminuer en valeur.
7. Le Débiteur constitue le Prêteur son mandataire irrévocable, avec pouvoir de substitution, pour accomplir tout acte et signer tout document nécessaire ou utile à l'exercice des droits conférés au Prêteur en raison du présent acte.
8. Le Prêteur pourra enregistrer toute cession de la propriété intellectuelle, et utiliser, vendre ou céder toute partie de la propriété intellectuelle, ou accorder une licence ou une sous-licence à son égard.
9. Les droits conférés au Prêteur en vertu du présent article VII pourront être exercés par le Prêteur avant ou après un défaut du Débiteur aux termes du présent acte.

VIII. DÉFAUTS ET RECOURS

1. Le Débiteur sera en défaut dans chacun des cas suivants :
 - a) si la totalité ou une partie de la dette ou l'une des autres obligations garanties par le présent acte n'est pas acquittée lors de son exigibilité ;

- b) si l'une des déclarations faites à l'article IV ou une garantie donnée par les présentes est inexacte ou cesse de l'être ;
 - c) si le Débiteur ne remplit pas un de ses engagements contenus au présent acte ;
 - d) si le Débiteur est en défaut en vertu du prêt ou de tout autre prêt avec une autre institution financière et/ou tout autre créancier ;
 - e) si le Débiteur est en défaut en vertu de toute autre convention ou entente le liant au Prêteur, et/ou tout autre institution financière, et/ou tout autre créancier ou en vertu de toute autre hypothèque ou sûreté en faveur du Prêteur et/ou tout autre institution financière grevant les biens hypothéqués ;
 - f) si le Débiteur cesse d'exploiter son entreprise, devient insolvable ou en faillite ;
 - g) si l'un ou l'autre des biens hypothéqués est saisi, ou fait l'objet d'une prise de possession par un créancier, par un séquestre ou par toute autre personne remplissant des fonctions similaires ;
 - h) un bref d'exécution visant la totalité ou une partie des biens du Débiteur demeure non satisfait pendant une période de dix (10) jours ;
 - i) le bailleur, aux termes d'un bail conclu avec le Débiteur visant des biens immeubles ou des biens meubles, prend des mesures afin de résilier le bail, ou exerce l'un ou l'autre des recours prévus par le bail en question à la suite d'un défaut du Débiteur aux termes de ce bail ;
 - j) le Débiteur effectue ou permet le transport de matières dangereuses sur un terrain ou dans des locaux qu'il occupe ou qui font partie d'un de ses biens, sans le consentement préalable du Prêteur, ou encore le Débiteur cause ou permet la contamination de l'environnement sur, dans ou sous l'un de ses terrains ou de ses biens, ne remédie pas à telle contamination ou ne respecte pas une ordonnance de réduction de la contamination ou de remise en état rendue par une autorité compétente ;
 - k) un défaut existe aux termes d'un permis d'exploitation, de la location d'un terrain ou d'un bien meuble ou des arriérés de paiement envers une autorité fiscale.
2. Si le Débiteur est en défaut, le Prêteur pourra mettre fin à toute obligation qu'il pouvait avoir d'accorder des avances au Débiteur et il pourra aussi déclarer exigibles toutes les obligations du Débiteur qui ne seraient pas alors échues. Si le Débiteur est en défaut, le Prêteur pourra aussi exercer tous les recours que la loi lui accorde et il pourra réaliser son hypothèque et sa sûreté, notamment en exerçant les droits hypothécaires prévus au *Code civil du Québec*.
3. Si le Débiteur est en défaut, le Prêteur pourra, aux frais du Débiteur, utiliser et administrer les biens hypothéqués, y compris

consentir de nouveaux baux ou renouveler les baux existants, aux conditions qu'il jugera appropriées. Le Prêteur pourra aussi faire des compromis et transiger avec les débiteurs des créances hypothéquées et il pourra accorder des quittances et des mainlevées. Le Prêteur pourra également compléter la fabrication des stocks hypothéqués et accomplir toute chose nécessaire ou utile à leur vente.

IX. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. L'hypothèque et la sûreté constituées en vertu du présent acte s'ajoutent et ne se substituent pas à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par le Prêteur.
2. Cette hypothèque et cette sûreté sont des garanties continues qui subsisteront malgré l'acquittement occasionnel, total ou partiel, des obligations garanties par les présentes. Le Débiteur ne pourra, sans le consentement écrit du Prêteur, subroger un tiers dans l'hypothèque et les droits du Prêteur en vertu des présentes.
3. Dans chacun des cas prévus au paragraphe 1 de l'article VIII, le Débiteur sera en demeure par le seul écoulement du temps, sans qu'une mise en demeure soit requise.
4. Toute somme perçue par le Prêteur dans l'exercice de ses droits pourra être retenue par le Prêteur à titre de bien hypothéqué, ou être imputée au paiement des obligations garanties par les présentes, que celles-ci soient échues ou non. Le Prêteur aura le choix de l'imputation de toute somme perçue.
5. Le Prêteur ne sera pas tenu d'exercer les droits lui résultant du présent acte et il n'aura aucune responsabilité en raison du non-exercice de ses droits. Le Débiteur s'oblige à faire de son mieux pour que les créances faisant partie des biens hypothéqués soient régulièrement acquittées et le Prêteur n'aura pas l'obligation d'informer le Débiteur d'une irrégularité de paiement dont il aurait connaissance.
6. L'exercice par le Prêteur d'un de ses droits ne l'empêchera pas d'exercer tout autre droit ; les droits du Prêteur sont cumulatifs et non alternatifs. Le non-exercice par le Prêteur de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit. Le Prêteur peut exercer les droits lui résultant des présentes sans avoir à exercer ses autres recours contre le Débiteur ou contre toute autre personne responsable du paiement des obligations garanties par les présentes, et sans avoir à réaliser toute autre sûreté garantissant ces obligations. Le Débiteur ne peut prétendre qu'une action ou omission de la part du Prêteur constitue ou implique une renonciation à son droit d'invoquer le défaut du Débiteur ou à faire valoir un droit découlant de ce défaut à moins que le Prêteur ne s'en soit exprimé explicitement après la survenance du défaut.
7. Le Prêteur n'est tenu d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et, de toute façon, il ne sera responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle.
8. Le Prêteur peut déléguer à une autre personne l'exercice des droits ou l'accomplissement des obligations lui résultant du présent



acte ; en pareil cas, le Prêteur peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'il possède sur le Débiteur ou sur les biens hypothéqués.

9. Les droits conférés au Prêteur par les présentes s'étendront à tout successeur du Prêteur, y compris à toute entité ayant succédé au Prêteur par voie de fusion ou autrement.

X. INTERPRÉTATION

1. Si plusieurs personnes sont désignées comme « Débiteur », chacune d'elles est solidairement responsable de la totalité des obligations stipulées au présent acte.
2. Les droits et recours du Prêteur peuvent être exercés à l'égard de tous les biens hypothéqués globalement ou à l'égard de chacun d'eux séparément.
3. Le présent acte est régi et interprété par le droit en vigueur dans la province de Québec. Il doit aussi être interprété de façon à ce que les biens hypothéqués situés dans une autre juridiction soient affectés d'une sûreté valable en vertu du droit en vigueur dans cette autre juridiction.

XI. ÉLECTION DE DOMICILE

1. Le Débiteur fait élection de domicile à l'adresse mentionnée au début des présentes. Si le Prêteur ne peut le joindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par le Débiteur, celui-ci fait élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de MONTREAL. Tout avis au Débiteur peut lui être donné à son adresse indiquée ci-dessus ou à toute autre adresse dont il notifie le Prêteur par écrit.

En foi de quoi, les parties ont signé à Montréal, le 30^e jour de septembre 2010.

**ÉCLAIRAGE LUMENPULSE INC. /
LUMENPULSE LIGHTING INC.**

Par:  François-Xavier Souvay

BDC CAPITAL INC.

Par:  Kim Toffelt

HYPOTHEC ON UNIVERSALITIES

A P P E A R E D:

BDC CAPITAL INC., a wholly-owned subsidiary of Business Development Bank of Canada, legally constituted pursuant to the *Canada Business Corporations Act*, having its principal place of business in the City of Montreal at 5 Place Ville-Marie, Suite 500, Province of Quebec, H3B 5E7, herein acting and represented by Marie Salama, its Managing Director, Subordinate Financing and Randall Dagenais, its Director, Subordinate Financing, hereunto duly authorized by a resolution passed on the 9th day of December, themselves represented by Kim Toffoli under a power of attorney under private seal, on September 29, 2010, said resolution and said power of attorney are appended hereto as Schedule "A" and Schedule "B";

(hereinafter called the "**Fund**")

A N D:

ÉCLAIRAGE LUMENPULSE INC. / LUMENPULSE LIGHTING INC. a legal person duly incorporated, having its head office located at _____, in Montreal, Province of Quebec, _____, represented hereto by _____, its _____, hereunto duly authorized by a resolution of the Board of Directors and of the Shareholders, said resolution is appended hereto as Schedule "C".

(hereinafter called the "**Debtor**")

WHO HAVE DECLARED AND AGREED AS FOLLOWS:

I. THE INDEBTEDNESS

The Fund has granted, or shall grant, to the Debtor an investment in the amount of two million five hundred thousand Canadian dollars (\$2,500,000.00CDN) under an Investment Agreement entered into on this day by and between the Fund and the Debtor, and Lumenpulse Lighting Corp., as corporate guarantor, and François-Xavier Souvay, as personal conditional guarantors (the "**Investment Agreement**").

This investment bears interest and is repayable at the interest rate and in accordance with the terms set forth in the Investment Agreement, which also provides for the payment of fees and other related costs. The Investment Agreement, its schedules, and all future modifications or amendments thereto, are hereafter referred to as the "**Investment**". All sums owing and to be owed by the Debtor as a result of the Investment, in principal, interest and otherwise, are hereinafter referred to as the "**Indebtedness**".

II. HYPOTHEC

1. To secure the payment of the Indebtedness and the performance of its obligations under the present hypothec as well as under the Investment, the Debtor hypothecates and creates a security interest in the universality of all its property, movable and immovable, corporeal and incorporeal, present and future, of whatever nature and wherever situated (the "**mortgaged property**").
2. Without limiting the generality of the foregoing, the mortgaged property includes the universality of the intellectual property of the Debtor, present and future, including all domestic and foreign trade-marks, business names, trade names, domain names, trading styles, patents, trade secrets, industrial designs and copyrights, whether registered or unregistered, and all applications for registration thereof, and inventions, formulae, recipes, product formulations, processes and processing methods, computer data (including formulations and analyses), computer software (in source code and object code form) and all related programming, technology and techniques, user and systems documentation, licenses related thereto, know-how and manuals, and all other such intangible assets, properties and rights including, without limitation, the intellectual property listed in Schedule "D" of this hypothec (the "**Intellectual Property**").
3. The following property constitutes "mortgaged property" and, to the extent that it is not already included in the description in paragraphs 1 and 2 above, is also charged by the hypothec and security interest constituted hereunder; therefore, the terms "mortgaged property" also include the following property:
 - a) the proceeds of any sale, lease or other disposition of the property described in paragraphs 1 and 2, any debt resulting from such sale, lease or other disposition, as well as any property acquired to replace the mortgaged property;
 - b) any insurance or expropriation proceeds payable in respect of the mortgaged property;
 - c) the principal and income of the mortgaged property as well as any rights attached to the mortgaged property;
 - d) where the property described in paragraphs 1 and/or 2 includes shares or securities, all other shares and securities issued in replacement of these shares or securities; and
 - e) all deeds, documents, registers, invoices and books of account evidencing the mortgaged property or relating thereto.
4. This hypothec is granted for the sum of two million five hundred thousand Canadian dollars (\$2,500,000.00CDN), with interest at the rate of twenty-five percent (25%) per annum from the date hereof.

III. ADDITIONAL HYPOTHEC

To secure the payment of interest not already secured by the hypothec created in Article II and to further secure the performance of its obligations hereunder, the Debtor hypothecates all the property described in Article II for an additional amount equal to twenty percent (20%) of the principal amount of the hypothec created in Article II.

IV. DEBTOR'S DECLARATIONS

The Debtor declares and warrants the following:

1. The Debtor is the absolute owner of the movable property described at Article II; the mortgaged property is free and clear of all real rights, hypothecs or security other than the following:
2. The Debtor is in compliance with all applicable laws, ordinances, regulations and policies, the breach of which could have an adverse effect on the Debtor's business or its ability to perform its obligations under this loan and the security, including environmental laws and regulations.
3. The rents and income of the mortgaged property have not been assigned to any third party.
4. If the Debtor is an individual, the Debtor's matrimonial status is as follows:
N/A
5. The mortgaged property is and will be situated in the Province of Quebec, except for the following property: N/A
6. The Debtor's head office (or domicile, if the Debtor is an individual) is located at the following address: _____ and has places of business located at _____.
7. More than six months have elapsed since the completion of the last construction or renovation works in respect of the hypothecated immovable except, where applicable, for works which the Fund has been informed of in writing.

V. COVENANTS

1. The Debtor shall inform the Fund without delay of any change to its name or to the content of the representations made in article IV.
2. On demand, the Debtor shall deliver to the Fund a copy of all leases relating to the mortgaged property and shall provide to the Fund any and all information relating to said leases.
3. The Debtor shall pay, when due, all duties, taxes and charges relating to the mortgaged property, as well as any debt which could rank prior to the hypothec constituted hereby and shall provide to the Fund, on demand, evidence that the payments described herein have been made.
4. The Debtor shall insure the mortgaged property and keep it constantly insured for its full insurable value against damage caused by theft, fire and all other risks against which a prudent administrator would insure the mortgaged property. The Debtor shall also obtain insurance covering loss of revenue resulting from loss of or damage to the mortgaged property. The Fund is hereby designated as the beneficiary of the indemnities payable under these policies. The Debtor shall cause such designation to be inscribed in the policies which must also contain the customary clauses protecting hypothecary creditors in the form approved by the Insurance Bureau of Canada. The Debtor shall provide the Fund with a copy of each policy and, at least thirty (30) days prior to the expiration or cancellation of a policy, the Debtor shall provide to the Fund evidence of the renewal or replacement thereof. Receipt by the Fund of such proceeds, whether or not remitted to or endorsed by the Debtor shall not reduce the Fund's rights and privileges unless said proceeds are applied expressly as a reduction of any outstanding balance and shall not in any case constitute novation.

5. The Debtor shall do all things and sign all documents necessary for the hypothec constituted hereunder to have full effect and be constantly perfected and enforceable against third parties.
6. The Debtor shall protect and adequately maintain the mortgaged property and exercise its activities in such a manner as to preserve its value. The Debtor shall comply with all laws and regulations applicable to the operation of its business and to the mortgaged property, including without limitation environmental laws and regulations.
7. The Debtor shall keep all books, records and accounts which a prudent administrator would keep with respect to the mortgaged property; the Debtor shall permit the Fund to examine said books, records and accounts and to obtain copies of same.
8. The Debtor shall keep the mortgaged property free of all real rights, hypothecs or security, save those which the Fund has consented to in writing. The Debtor shall not give grant, assume or permit to exist, any lien, hypothec, mortgage, security interest or other encumbrance on any of its assets that are subject to the security other than encumbrance agreed to in writing by the Fund and it shall not grant any licences in or of its intellectual property other than as disclosed and consented to by the Fund.
9. The Debtor shall not dispose of nor lease the mortgaged property, including without limitation, the licensing of any intellectual property, unless the Fund consents thereto in writing. Notwithstanding any such disposal, the Debtor shall remain liable for the payment of the Indebtedness and this deed shall remain in full force and effect. However, if not in default hereunder, the Debtor may sell its inventory or lease the mortgaged property in the ordinary course of its business and at market conditions. Moreover, if a disposition is made without the Fund's prior consent, the Fund shall be entitled to demand immediate repayment of the Indebtedness, even if it is not yet due.
10. The Debtor shall not change the use, destination or nature of the mortgaged property nor allow any construction or renovation work to be performed thereon without the prior written consent of the Fund.
11. If the Debtor is a corporation, the Debtor shall not amalgamate with another person nor commence dissolution or liquidation proceedings, without the written consent of the Fund.
12. The Debtor shall provide to the Fund all information reasonably required by it with respect to the mortgaged property or to verify if the Debtor is in compliance with the covenants and obligations contained herein. The Debtor shall inform the Fund of any fact or event which could adversely affect the value of the mortgaged property or the financial condition of the Debtor.
13. The Debtor, with respect to the intellectual property, shall take all necessary steps and initiate all necessary proceedings, to maintain the registration or recording of the intellectual property, to defend the intellectual property, from infringement and to prevent any licensed or permitted user from doing anything that may invalidate or otherwise impair the intellectual property.
14. The Debtor, with respect to copyright forming part of the Intellectual Property, shall provide to the Fund waivers of the moral rights thereto executed by all contributors or authors of the copyrighted work.

15. On demand, the Debtor shall pay the amount of any loss suffered by the Fund due to the repayment before maturity of the whole or part of the principal of the Indebtedness, whatever may be the cause of such repayment (including where such repayment is made further to an event of default). The amount of this loss shall form part of the Indebtedness.
16. The Debtor shall pay all costs incurred by the Fund with respect to this deed and to any release relating thereto, including the fees of the Fund's legal counsel and fees incurred in order to render the Fund's rights opposable to third parties. The Debtor shall provide to the Fund, on demand, a certificate of location of the hypothecated immovable of recent date.
17. The Debtor shall reimburse the Fund for all costs and expenses incurred by it in order to exercise its rights or to fulfill the obligations of the Debtor, the whole with interest from the date the costs and expenses are incurred or paid by the Fund at the annual rate then applicable to the principal of the Indebtedness under the Investment. The hypothec and security interest granted hereby under Article II hereof shall also secure the reimbursement of said costs and expenses as well as the payment of said interest. All such costs and expenses incurred or paid by the Fund, with interest thereon, shall form part of the Secured Obligations.
18. The Debtor shall at all times pay the Fund, at the latter's request, all judicial fees, charges or other legal expenses as well as extra judicial fees in accordance with the tariffs established under the Bar Act and its ensuing regulations, the expenses and fees of an agent or trustee, or any costs incurred in the course of ensuring fulfillment of all of the Debtor's obligations hereunder, protecting and realizing the assets given as security for this Investment, or appraising the assets during the life of the Investment or in the event of their liquidation.

In addition, the Debtor covenants to pay the costs of any appraiser and any environmental investigator engaged by the Fund to effect any inspection, appraisal, investigation or environmental audit of the secured assets during the life of the Investment or in the event of their liquidation, and the cost of any environmental rehabilitation, removal, or repair necessary to protect, preserve or remediate the secured assets, including any fine or penalty the Fund is obliged to incur by reason of any statute, order or direction by competent authority.

19. If any of the hypothecated immovables in Article II of this deed is or are held in co-ownership, the debtor undertakes to observe all the requirements imposed by the law with respect to co-ownership, and each and every one of the prescriptions, stipulations, charges, conditions and obligations of the declaration of co-ownership published in respect of these immovables.

The Debtor assigns to the Fund the voting rights it holds at the co-owners' meeting. The Fund hereby appoints the Debtor as its attorney to exercise the said voting right. This mandate is completely revocable at the Fund's sole discretion.

The Debtor acknowledges that it is solely bound to the syndicate of co-owners for any arrears of contributions to the common expenses fund or the contingency fund or any other contribution and undertakes to hold harmless and indemnify the Fund in respect of any sums that it might disburse in this regard.

The Debtor undertakes to see to the registration of the Fund's co-ownership rights and to declare to the syndicate the assignment. The

Debtor shall be liable for any prejudice resulting from an omission to this effect.

VI. ENVIRONMENT

The Debtor represents and agrees that:

- a) it operates and will continue to operate in conformity with all environmental laws and will ensure its staff is trained as required for that purpose;
- b) its assets are and will remain free of environmental damage or contamination;
- c) there has been no complaint, prosecution, investigation or proceeding with respect to the Debtor's business or assets;
- d) it will advise the Fund immediately upon becoming aware of any environmental problem;
- e) it will provide the Fund with copies of all communications with environmental officials and all studies or assessments prepared for the Debtor and does consent to the Fund contacting and making inquiries of officials or assessors.

VII. RIGHTS OF THE FUND

1. The Fund may inspect or have the mortgaged property appraised from time to time at the Debtor's expense. For that purpose, the Debtor shall permit the Fund to have access to the mortgaged property.
2. The Fund may inspect and copy the Debtor's Books and Records, either at the Debtor's premises or at the financial advisor's premises. The Fund may contact and make inquiries with the Debtor's lessors as well as environmental officials, assessors, municipal authorities and any taxing body.

In addition to the reporting requirements set out herein, the Fund may require the opinion of an independent qualified auditor.
3. The Fund may, without being bound to do so, fulfill any or all of the obligations of the Debtor hereunder.
4. The Debtor may collect all debts forming part of the mortgaged property until the Fund withdraws its authorization to the Debtor to do so. Upon such withdrawal, the Fund may collect such debts and shall be entitled to a reasonable commission which it may deduct from any amount collected.
5. Where the mortgaged property includes shares or securities, the Fund may, without being bound to do so, exercise any right attached thereto, including any right to vote and any right of conversion or redemption.
6. If the Fund has possession of the mortgaged property, it shall have no obligation to maintain the use for which the mortgaged property is normally intended, to make it productive or to continue its use or operation. However, the Fund may, without being bound to do so, sell the mortgaged property in its possession where the mortgaged property is likely to perish or depreciate or decrease in value.
7. The Debtor constitutes and appoints the Fund as its irrevocable attorney, with full power of substitution, to do any act and to sign any document

necessary or useful to the exercise of the rights conferred on the Fund hereunder.

8. The Fund shall register assignments of the Intellectual Property, and shall use, sell, assign, license or sub-license any of the Intellectual Property.
9. The rights conferred on the Fund under this Article VII may be exercised by the Fund irrespective of whether the Debtor is or is not in default hereunder.

VIII. DEFAULTS AND RECOURSES

1. The Debtor shall be in default in each and every one of the following events:
 - a) If any or all of the Indebtedness or other obligations secured under this deed are not paid or performed when due;
 - b) If any of the representations made in article IV or warranty made herein is inaccurate or ceases to be accurate;
 - c) If the Debtor does not fulfill any one of its covenants hereunder;
 - d) If the Debtor is in default under the Investment under and/or any loan with any other lender;
 - e) If the Debtor is in default under any other contract or agreement between it and the Fund or under any other hypothec or security affecting the mortgaged property;
 - f) If the Debtor ceases to carry on its business, becomes insolvent or Bankrupt; or
 - g) If any or all of the mortgaged property is seized or is subject to a taking of possession by a creditor, a receiver or any other person performing similar functions.
 - h) An order of execution against the Debtor's assets or any part thereof remains unsatisfied for a period of ten (10) days.
 - i) The Lessor under any lease to the Debtor of any immovable/real or moveable/personal property, taken any steps to or threatens to terminate such lease, or otherwise exercise any of its remedies under such lease as a results of any default thereunder by the Debtor.
 - j) The Debtor causes or allows hazardous materials to be brought upon any land or premises occupied by the Debtor or incorporated into any of its assets without the Fund's prior consent, or if the Debtor causes, permits or fails to remedy any environmental contamination upon, in or under any of its lands or assets, or fails to comply with any abatement or remediation order given by a responsible authority.
 - k) Default under any operating permit, lease of land or personal property or in arrears of payment to any taxing authority.
2. Upon the Debtor's default, the Fund may terminate any obligation it may have had to grant credit or make advances to the Debtor and declare exigible all obligations of the Debtor which are not yet due. Upon such default, the Fund may also exercise all recourses available to it under applicable law and realize on its hypothec, namely by enforcing the hypothecary rights provided in the *Civil Code of Quebec*.

3. Upon the Debtor's default, the Fund may use and manage the mortgaged property at the Debtor's expense with full authority to grant new leases or renew existing leases upon such terms and conditions as the Fund may deem appropriate. The Fund may also compromise or transact with the Debtors of the hypothecated debts and may grant releases and discharges thereto. The Fund may also complete the manufacture of mortgaged inventories and do all things necessary or useful to their sale.

IX. GENERAL PROVISIONS

1. The hypothec created hereby is in addition to and not in substitution for any other hypothec or security held by the Fund.
2. This hypothec is a continuing security and shall subsist notwithstanding the payment from time to time, in whole or in part, of any of the obligations secured hereunder. The Debtor shall not, without the Fund's written consent, subrogate a third party in the hypothec or the Fund's rights hereunder.
3. In each case provided in paragraph 1 of Article VIII, the Debtor shall be in default by the mere lapse of time, without the necessity of any notice or demand.
4. Any sum collected by the Fund in the exercise of its rights may be held by the Fund as mortgaged property or may be applied to the payment of the obligations secured hereunder, whether or not yet due. The Fund shall have discretion as to how any such collected sum shall be applied.
5. The Fund shall not be bound to exercise its rights resulting from these presents and shall not be responsible for the non-exercise of such rights. The Debtor shall use its best efforts to ensure that the debts forming part of the mortgaged property be regularly paid and the Fund shall have no obligation to inform the Debtor of any payment irregularity which it may know of.
6. The exercise by the Fund of any of its rights shall not preclude the Fund from exercising any other right resulting from the present deed; all the rights of the Fund are cumulative and not alternative. The failure of or forbearance by the Fund to exercise any of its rights arising from these presents shall not constitute a renunciation to the later exercise of such right. The Fund may exercise of its rights arising from these presents without being required to exercise any right against the Debtor or against any other person liable for the payment of the obligations secured hereunder or to realize on any other security held for the payment of such obligations. No action or omission on the part of the Fund shall constitute or imply a renunciation of its rights to decide the Debtor is in default or to avail itself of its rights pursuant to such default, unless the Fund explicitly declares other wise after the default has occurred.
7. The Fund shall only be required to exercise reasonable care in the exercise of its rights or the performance of its obligations hereunder and, in any event, shall only be liable for its intentional fault or gross negligence.
8. The Fund may delegate at another person the exercise of its rights or the performance of its obligations resulting from these presents. In such a case, the Fund may provide that person with any information it may have concerning the Debtor or the mortgaged property.
9. The rights of the Fund hereunder shall also benefit any successor of the Fund, including any entity resulting from the amalgamation of the Fund with another person.

X. INTERPRETATION

1. If the word "Debtor" designates more than one person, each such person shall be jointly and severally liable to the Fund for the performance of all the obligations provided in this deed.
2. The rights and recourses of the Fund may be exercised against all the mortgaged property or separately against any portion thereof.
3. This deed shall be governed and interpreted by the law in force in the Province of Quebec and the applicable federal laws. The parties hereto have expressly agreed that this deed be executed in the English language. Les parties ont expressément convenu que le présent acte soit rédigé en anglais.

XI. ELECTION OF DOMICILE

In conformity with article 83 of the *Civil Code of Quebec*, the Debtor elects domicile at the Office of the clerk of the Superior Court for the district in which the immovable is located.

WHEREOF the parties have signed in Montreal, on this 30th day of September 2010.

ÉCLAIRAGE LUMENPULSE INC. / LUMENPULSE LIGHTING INC.

Per: _____

BDC CAPITAL INC.

Per: _____
Kim Toffoli

