

## MODALITES DES OBLIGATIONS

Les modalités des Obligations (les "**Modalités**") sont les suivantes :

L'émission de l'emprunt obligataire d'un montant nominal total de deux cent cinquante-cinq millions d'Euros (255.000.000 €) (le "**Montant de l'Emission**") portant intérêt au taux fixe de 3,6820% l'an jusqu'au 16 février 2015 (exclu) et de 2,7540 % l'an à compter du 16 février 2015 (inclus) et venant à échéance le 16 novembre 2021 représenté par 1275 obligations d'une valeur nominale de 200.000 € (deux cent mille Euros) chacune (les "**Obligations**") par la société dénommée "Foncière des Murs SCA", société en commandite par actions au capital social de 256 893 740 €, dont le siège social est situé 30 avenue Kléber, 75116 Paris, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 955 515 895 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris (l'"**Emetteur**") a été autorisée par le conseil de surveillance de l'Émetteur en date du 16 juillet 2012 et du 5 novembre 2012.

Les Obligations seront émises sous forme de titres au nominatif administré dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 € (deux cent mille Euros) chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L. 211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs prévus à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Les Obligations sont émises avec le bénéfice d'un contrat d'agent de calcul en langue française (le "**Contrat d'Agent de Calcul**") en date du 14 novembre 2012 conclu entre l'Emetteur d'une part, et, la société dénommée "HSBC France", société anonyme dont le siège social est situé 103 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 775 670 284 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris, en sa qualité d'agent de calcul (l'"**Agent de Calcul**", ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent de calcul susceptible d'être désigné ultérieurement conformément aux stipulations du Contrat d'Agent de Calcul) d'autre part ainsi qu'avec le bénéfice d'un contrat de service financier en langue française (le "**Contrat de Service Financier**") en date du 14 novembre 2012 conclu entre l'Emetteur d'une part, et, CACEIS CORPORATE TRUST en ses qualités d'agent payeur (l'"**Agent Payeur**", ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement conformément aux stipulations du Contrat de Service Financier) et de teneur de registre (le "**Teneur de Registre**", ce terme comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre teneur de registre susceptible d'être désigné ultérieurement conformément aux stipulations du Contrat de Service Financier) d'autre part. Les Porteurs d'Obligation sont réputés avoir connaissance du Contrat d'Agent de Calcul et du Contrat de Service Financier.

### 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

#### 1.1 Définitions

Pour les besoins des présentes Modalités, sauf stipulation contraire, les termes et expressions employés avec une majuscule dans les présentes Modalités auront la signification qui leur est donnée ci-dessous.

"**Accor**" signifie la société dénommée "Accor S.A.", société anonyme dont le siège social est situé 2, rue de la Mare Neuve, 91000 Evry, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 602 036 444 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Evry.

"**Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire**" signifie l'acte authentique emportant quittance subrogative et affectation hypothécaire en date de la Date de Règlement conclu entre l'Emetteur, le Représentant de la Masse et les Prêteurs Existants en vertu duquel l'Emetteur consent les Sûretés Réelles Immobilières FDM en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

"**Acte de Cautionnement Hypothécaire**" signifie l'acte authentique en date de la Date de Règlement en vertu duquel la Caution Hypothécaire consent en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations, dans la limite de l'encours du Prêt Otello augmenté de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires dus au titre du Prêt Otello, les Sûretés Réelles Immobilière Otello, la Délégation d'Assurances Otello, le Nantissement du Droit au Bail Otello et le Nantissement de Créances de Loyers Otello.

"**Actifs**" signifie, à tout moment s'agissant de l'Emetteur et/ou de la Caution Hypothécaire, les Immeubles Périmètre leur appartenant respectivement, les Revenus y afférents, ainsi que, dès lors qu'ils se rattachent directement aux Immeubles Périmètre, tous droits de propriété ou usufruit, droit réel immobilier et tout intérêt économique ou juridique, direct ou indirect, que ce soit sous forme de participation, de créance, d'option, de warrant, de droit d'achat ou de droit de préemption, tout droit de bail, tout intéressement et généralement tout titre représentatif ou donnant droit après conversion, échange ou autrement, à de tels participations, droits ou créances.

"**Actifs Objet des Sûretés**" signifie l'ensemble des Actifs faisant l'objet des Sûretés.

"**Actionnaires de Référence**" signifie les actionnaires détenant au moins 10% (dix pour cent) du capital social et des droits de vote de l'Emetteur tels que ces actionnaires figurent dans le document de référence 2011 de l'Emetteur en date du 5 mars 2012, qui a été déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.12-0126.

"**Administrateur de Biens**" signifie tout Affilié de l'Emetteur ou tout prestataire de bonne réputation qui sera désigné par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) pour assurer notamment (a) la facturation des Loyers et des charges relatifs à leurs Immeubles Périmètre respectifs, (b) la gestion courante de leurs Immeubles Périmètre respectifs, et (c) le cas échéant, régler les dépenses opérationnelles relatives à leurs Immeubles Périmètre respectifs ; étant toutefois précisé que la mission de l'administrateur de biens ne comportera en aucun cas l'encaissement des Loyers sur un compte ouvert au nom de l'administrateur de biens concerné. L'Administrateur de Biens sera, à la Date de Règlement, FDR Property pour ce qui concerne l'ensemble des Immeubles Périmètre, et, postérieurement à la Date de Règlement, le cas échéant, tout autre prestataire de réputation équivalente qui sera désigné par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire et dont la désignation aura été notifiée à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse.

"**Affiliés**" signifie, s'agissant d'une société, (i) toutes les entités détenues ou contrôlées, directement ou indirectement, par cette société (en ce compris, le cas échéant, toute éventuelle succursale), (ii) toutes les entités détenant ou contrôlant, directement ou indirectement, seule ou de concert, cette société, ainsi que (iii) toutes les entités détenues ou contrôlées, directement ou indirectement, par l'une quelconque des sociétés visées au point (ii) ci-dessus, le tout au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce.

"**Agent de Calcul**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Agent des Sûretés**" signifie HSBC France, telle que désignée à l'Article 16.7.1 (*Pouvoirs et missions de l'Agent des Sûretés*) ou tout autre établissement qui pourrait lui succéder en qualité d'Agent des Sûretés conformément aux stipulations de l'Article 16.7.3.2 (*Remplacement de l'Agent des Sûretés*).

"**Agent Payeur**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Annexe**" signifie toute annexe aux présentes Modalités, dont la copie est disponible pour consultation sans frais au siège social de l'Emetteur aux heures normales d'ouverture des bureaux.

"**Autre Bail Commercial**" signifie tout Bail Accor Initial renouvelé avec une entité preneuse n'appartenant pas au Groupe Accor ou tout Bail Accor transféré à une entité preneuse n'appartenant pas au Groupe Accor ou encore tout Autre Bail Commercial renouvelé, conformément aux stipulations, selon le cas, des alinéas (i) à (iii) de l'Article 13.4.2.2 (*Engagement de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) et/ou de l'article 5.2.2.2 (*Engagement de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Baux*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Banques de Référence**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 5.6.1.

"**Baux Commerciaux**" signifie les Baux Accor et les Autres Baux Commerciaux.

"**Baux Accor**" signifie les Baux Accor FDM et les Baux Accor Otello.

"**Baux Accor FDM**" signifie les Baux Accor FDM Initiaux et les Nouveaux Baux Accor FDM.

"**Baux Accor FDM Initiaux**" signifie les baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce (et les dispositions non codifiées toujours en vigueur du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953) d'une durée initiale de douze (12) ans ferme conclus sur les Immeubles Périmètre FDM entre l'Emetteur en qualité de bailleur et les Filiales Accor exploitant les fonds de commerce des hôtels sis dans les Immeubles Périmètre FDM en qualité de preneur, en vigueur à la Date de Règlement.

"**Baux Accor Initiaux**" signifie les Baux Accor FDM Initiaux et les Baux Accor Otello Initiaux.

"**Baux Accor Otello**" signifie les Baux Accor Otello Initiaux et les Nouveaux Baux Accor Otello.

"**Baux Accor Otello Initiaux**" signifie les baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce (et les dispositions non codifiées toujours en vigueur du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953) d'une durée initiale de douze (12) ans ferme conclus sur les Immeubles Périmètre Otello entre la Caution Hypothécaire en qualité de bailleur et les Filiales Accor exploitant les fonds de commerce des hôtels sis dans les Immeubles Périmètre Otello en qualité de preneur, en vigueur à la Date de Règlement.

"**Cas d'Exigibilité Anticipée**" signifie indifféremment un Cas d'Exigibilité Anticipée Général et/ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble.

"**Cas d'Exigibilité Anticipée Général**" signifie les événements ou circonstances énumérés à l'Article 15.1.1 (*Cas d'Exigibilité Anticipée Général*), le cas échéant, après expiration des délais et périodes de grâce ou facultés de remédier qui y sont mentionnés.

"**Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel**" signifie les événements ou circonstances raisonnablement susceptibles de constituer un des Cas d'Exigibilité Anticipée Général énumérés à l'Article 15.1.1 (*Cas d'Exigibilité Anticipée Général*) avant expiration des délais et périodes de grâce ou facultés de remédier qui y sont mentionnés.

"**Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble**" signifie les événements ou circonstances énumérés à l'Article 15.1.2 (*Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble*), le cas échéant après expiration des délais et périodes de grâce ou facultés de remédier qui y sont mentionnés.

"**Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble Potentiel**" signifie les événements ou circonstances raisonnablement susceptibles de constituer un des Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble énumérés à

l'Article 15.1.2 (*Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble*) avant expiration des délais et périodes de grâce ou facultés de remédier qui y sont mentionnés.

"**Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel**" signifie indifféremment un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel et/ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble Potentiel.

"**Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire**" signifie l'un quelconque des événements ou l'une quelconque des circonstances énuméré(e)s à l'Article 5.2.2.2 (*Remboursement anticipé obligatoire partiel*).

"**Caution Hypothécaire**" signifie Otello.

"**Cautionnement(s) Accor**" signifie l'un quelconque ou l'ensemble des cautionnements solidaires consentis par Accor au profit, selon le cas, de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire, pour sûreté et garantie du paiement par les Filiales Accor concernées de l'ensemble des sommes dues par elles en leur qualité de Locataires au titre Baux Commerciaux, aux termes d'actes de cautionnement conformes au modèle d'acte annexé au Partenariat Accor.

"**Certificat de Calcul**" signifie le certificat de calcul des Ratios Financiers à établir par l'Emetteur selon le modèle figurant en Annexe 2 (*Modèle de Certificat de Calcul*) aux présentes Modalités et à remettre à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse conformément aux stipulations de l'Article 13.2.1 (*Remise des Certificats de Calcul*).

"**Cession Mineure d'Immeuble**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 5.2.2.2 (c) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de cession d'un Immeuble Périmètre / En cas de Cession Mineure d'Immeuble*).

"**Changement de Contrôle**" signifie, à tout moment pendant la durée des Obligations :

- (a) si l'Emetteur est une société en commandite par actions :
  - (i) le fait pour FDM Gestion de cesser d'être l'unique associé commandité de l'Emetteur, ou
  - (ii) le fait pour FDR de cesser de détenir directement ou indirectement au moins 50,10 % du capital social et des droits de vote du seul associé commandité de l'Emetteur ; ou
- (b) si l'Emetteur n'est plus une société en commandite par actions, le fait qu'un tiers (autre qu'un Actionnaire de Référence ou un de ses Affiliés agissant seul ou de concert avec un ou plusieurs autres Actionnaires de Référence ou un de leurs Affiliés), agissant seul ou de concert (au sens des articles L.233-10 et L.233-10-1 du Code de commerce), détienne, directement ou indirectement, le contrôle de l'Emetteur (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) ; ou
- (c) le fait pour l'Emetteur de cesser de détenir, directement ou indirectement, l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Caution Hypothécaire.

"**Charge Financière Consolidée**" signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, en Part du Groupe, les intérêts et charges assimilées, supportés par FDM et les Filiales Consolidées de FDM déterminés suivant les normes IFRS diminués (a) de la somme des autres intérêts et produits financiers de placements et disponibilités et (b) des produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement.

**"Charge Financière Périmètre"** signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, les intérêts et charges assimilées supportés par l'Emetteur au titre de l'émission des Obligations.

**"Commissaires aux Comptes"** signifie Mazars et Conseil Audit & Synthèse (membre du réseau Ernst & Young) ou tout autre cabinet d'expertise comptable de même réputation qui serait désigné, lorsqu'un commissaire aux comptes doit être désigné, en remplacement de ce dernier pour exercer la mission de commissaire aux comptes ou auditer les comptes de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire.

**"Compte de la Masse"** signifie le compte bancaire ouvert au nom du Représentant de la Masse pour le compte de celle-ci dans les livres du Teneur de Comptes Bancaires, dont les références auront été communiquées à l'Emetteur par le Représentant de la Masse et dont les modalités de fonctionnement sont décrites à l'Article 6.1.2.

**"Compte de Gage Espèces"** signifie le compte bancaire ouvert au nom du Représentant de la Masse pour le compte de celle-ci dans les livres du Teneur de Comptes Bancaires, dont les références auront été communiquées à l'Emetteur par le Représentant de la Masse et dont les modalités de fonctionnement sont décrites à l'Articles 6.1.1.

**"Contrat d'Administration de Biens"** signifie tout contrat conclu entre un Administrateur de Biens d'une part et l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire d'autre part, et relatif, selon le cas, aux Immeubles Périmètre FDM ou aux Immeubles Périmètre Otello.

**"Contrat d'Agent de Calcul"** a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

**"Contrat de Gestion d'Actifs"** signifie (i) à la Date de Règlement, tout contrat *d'asset management* conclu entre la Caution Hypothécaire et le Gestionnaire d'Actifs (pour ce qui concerne les Immeubles Périmètre Otello) pour les besoins de la gestion des Immeubles Périmètre Otello, puis le cas échéant et postérieurement, (ii) tout nouveau contrat de gestion d'actifs (*asset management*) qui serait conclu avec un autre Gestionnaire d'Actifs conformément aux stipulations de l'Article 13.4.2.3 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Gestion des Immeubles Périmètre FDM*) des Modalités ou de l'article 5.2.2.3 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Gestion des Immeubles Périmètre Otello*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

**"Contrat de Prêt Otello"** signifie le contrat de prêt intragroupe en date du 14 novembre 2012 conclu entre FDM en qualité de prêteur et Otello en qualité d'Emprunteur, aux termes duquel FDM s'engage à mettre à la disposition d'Otello, à la Date de Règlement, le Prêt Otello.

**"Contrat de Service Financier"** a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

**"Contrat de Souscription"** signifie le contrat de souscription en date du 14 novembre 2012 (en ce compris ses annexes), conclu entre *inter alia* FDM en qualité d'Emetteur d'une part, et, HSBC France en qualité d'Arrangeur et les Porteurs d'Obligations qui y sont désignés.

**"Crédits Bancaires Existants"** signifie les ouvertures de crédits consenties à l'Emetteur et à la Caution Hypothécaire par les Prêteurs Existants conformément aux termes d'une convention de crédits en date du 3 juillet 2007 reçue par Maître Eliane FREMEAUX, Notaire, conclue initialement avec FDM et Otello en qualité d'Emprunteurs et dont l'encours sera partiellement remboursé par anticipation à la Date de Règlement à hauteur du Montant de l'Emission.

**"Date d'Echéance"** signifie la date d'échéance des Obligations, soit le 16 novembre 2021 ou, si cette date ne correspond pas à un Jour Ouvré, la date qui aura été déterminée conformément aux stipulations de l'Article 7.3 (*Païement les Jours Ouvrés*).

**"Date de Détermination des Intérêts"** signifie le jour se situant au plus tard trois (3) Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement d'Intérêt.

**"Date de Test"** signifie toute date à laquelle les Ratios Financiers sont testés, soit le 30 juin et le 31 décembre de chaque année, ou à toute autre date prévue aux termes des présentes Modalités, ou si une de ces dates ne correspond pas à un Jour Ouvré, le Jour Ouvré précédent.

**"Date de Paiement d'Intérêt"** signifie toute date à laquelle l'Emetteur doit payer les intérêts afférents aux Obligations, à savoir les 16 novembre, 16 février, 16 mai et 16 août de chaque année, ou, si l'une de ces dates ne correspond pas à un Jour Ouvré, la date qui aura été déterminée conformément aux stipulations de l'Article 7.3 (*Paiement les Jours Ouvrés*), ainsi que, la Date de Remboursement des Obligations ; étant précisé que la première Date de Paiement d'Intérêt à intervenir sera le 16 février 2013.

**"Date de Remboursement"** signifie la Date d'Echéance ou tout autre date de remboursement anticipé total des Obligations conformément à l'Article 5.2 (*Remboursement anticipé*) ou en cas de prononcé de l'exigibilité anticipée des Obligations En Circulation conformément à l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*).

**"Date de Remboursement Anticipé Volontaire"** signifie toute date comprise entre le 16 mai 2021 (inclusive) et la Date d'Echéance (exclue).

**"Date de Remise du Certificat de Calcul"** signifie la date à laquelle l'Emetteur remettra un Certificat de Calcul à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse conformément aux stipulations de l'Article 13.2.1 (*Engagements financiers / Remise des Certificats de Calcul*).

**"Date de Remise du Rapport de Gestion"** signifie la date à laquelle l'Emetteur remettra un Rapport de Gestion conformément aux stipulations de l'Article 13.1.2 (*Engagements d'informations / Rapport de Gestion*).

**"Date de Règlement"** signifie la date de règlement des Obligations, soit le 16 novembre 2012.

**"Délégation d'Assurances FDM"** signifie la délégation légale d'assurances qui sera consentie aux Porteurs d'Obligations en vertu de l'article 10 (*Délégation légale de l'article L.121-13 du Code des assurances*) de l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire.

**"Délégation d'Assurances Otello"** signifie la délégation légale d'assurances qui sera consentie aux Porteurs d'Obligations en vertu de l'article 2.2 (*Délégation légale de l'article L.121-13 du Code des assurances*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

**"Délégations d'Assurances"** signifie la Délégation d'Assurances FDM et la Délégation d'Assurances Otello.

**"Dette Financière Nette Périmètre"** signifie, à une Date de Test donnée, le montant nominal des Obligations En Circulation à la date considérée diminuée de tous montants figurant sur le Compte de Gage Espèces.

**"Documents de Financement"** signifie (i) le Contrat de Souscription, (ii) les présentes Modalités, (iii) les lettres de commissions se rapportant à l'émission des Obligations, (iv) les Documents de Sûretés (v) le Contrat d'Agent de Calcul, (vi) le Contrat de Service Financier, (vii) le Contrat de Prêt Otello, et (viii) tous documents qui seraient à l'avenir désignés comme tels par l'Emetteur et le Représentant de la Masse agissant pour le compte des Porteurs d'Obligations.

**"Documents de Sûretés"** signifie tous actes, contrats ou documents conclus ou à conclure par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou tout tiers, pendant la durée des Obligations, et constatant les, ou relatifs aux, Sûretés, et notamment l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire et l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

**"Domaine d'Activité"** signifie, s'agissant de l'Emetteur et de la Caution Hypothécaire, les activités suivantes conduites tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, ou, s'agissant uniquement de l'Emetteur, concourir à leur développement,
  - la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
  - l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,
  - directement ou indirectement la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- à titre accessoire, directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière,
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société,
- et plus généralement :
  - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
  - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

**"EBE Consolidé"** signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, en part du Groupe, le résultat opérationnel consolidé de FDM et des Filiales Consolidées de FDM avant cession des actifs de placement majoré (a) des charges nettes de provisions pour risques et charges, (b) des charges nettes de provisions sur actif circulant, (c) des dotations aux amortissements et (d) des dividendes reçus par FDM des sociétés non consolidées par intégration globale.

"**EBE Périmètre**" signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, le montant cumulé des revenus locatifs hors taxe des Immeubles Périmètre nets des charges afférant audits Immeubles Périmètre évaluées forfaitairement à 4,25% des Loyers hors taxe, à l'exclusion de tous Loyers ayant fait l'objet d'impayés au cours du dernier trimestre.

"**Emetteur**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**En Circulation**" signifie, s'agissant des Obligations et à une date donnée, l'ensemble des Obligations émises à l'exception de celles : (i) qui ont été intégralement remboursées conformément aux Modalités, (ii) qui sont arrivées à échéance conformément aux Modalités et dont le montant de remboursement a été effectué à l'ordre du Teneur de Compte Euroclear concerné, (iii) celles qui sont devenues caduques ou pour lesquelles les actions sont prescrites conformément à l'Article 9 (*Prescription*), et (iv) qui ont été rachetées et annulées conformément aux présentes Modalités.

"**Endettement**" signifie, à tout moment, s'agissant d'une entité donnée :

- (a) l'ensemble des emprunts et dettes financières, garantis ou non, de l'entité concernée, quelles que soient leur durée, leur nature ou leurs modalités, majorés des découverts bancaires ;
- (b) toute obligation de paiement au titre de lettres de change, de bons de caisse ou tous autres instruments équivalents (à l'exclusion des chèques et des autres moyens de paiement) émis pour le compte de l'entité concernée ;
- (c) les effets portés à l'escompte ou à l'affacturage par l'entité concernée et toutes cessions de créances effectuées par l'entité concernée conformément aux dispositions des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier (hors cessions de créances professionnelles à titre de garanties) ;
- (d) tout contrat ou engagement de bail ou de crédit-bail et de location financière avec option d'achat, de *sale-and-lease back*, de vente avec option de rachat (*sale-and-repurchase*) ou de location-vente (*hire purchase*) qui est traité et enregistré comptablement comme un emprunt ou une dette financière conformément aux principes comptables applicables lors de la conclusion dudit contrat ou engagement ;
- (e) toute somme levée par émission d'obligations, de tous autres titres financiers qui sont remboursables (à leur date d'échéance ou après exercice d'une option par le détenteur desdits titres) au détenteur desdits titres (que ces titres donnent ou non accès au capital de l'émetteur desdites titres financiers) ou de tous titres de créances négociables ou bons de caisse ;
- (f) toute obligation de paiement de l'entité concernée pour l'acquisition d'un bien ou d'un service (y compris les ventes et achats à terme) dont la durée excéderait les délais commerciaux normaux ;
- (g) toute somme levée par l'entité concernée dans le cadre de toute autre transaction qui est enregistrée comptablement dans le bilan consolidé ou non consolidé le plus récent de l'entité concernée, comme un emprunt ou une dette financière ;
- (h) toute obligations de paiement de l'entité concernée au titre de tout produit dérivé ou contrat financier (au sens de l'article L. 211-1, III du Code monétaire et financier) (étant précisé que la valeur d'une telle opération devant être prise en compte sera sa valeur de marché) ;
- (i) toute obligation du type de celles auxquelles il est fait référence aux paragraphes (a) à (h) ci-dessus qui incomberait à un tiers et dont le paiement a été garanti, en qualité de garant ou de donneur d'ordre par l'entité concernée, à hauteur du montant garanti, ou, en cas d'octroi d'une



sûreté réelle, à hauteur de la quote-part correspondant à la valeur vénale du bien affecté au titre d'une telle garantie.

**"Endettement Autorisé Otello"** signifie pour la Caution Hypothécaire l'Endettement de la Caution Hypothécaire au titre de prêts intragroupe (y compris le Prêt Otello), assortis ou non de sûretés, ainsi que tout crédit ou délai de paiement accordé à la Caution Hypothécaire par un fournisseur ou prestataire de services dans le cours normal des affaires et aux conditions de marché.

**"Endettement Consolidé"** signifie, à une Date de Test donnée, en Part du Groupe, l'ensemble des emprunts financiers et dettes assimilées portant intérêts du Groupe FDM (y compris les crédits-vendeurs dont la durée dépasse un an et hors (a) impact de la juste valeur des instruments de couverture, et (b) crédits de financement de TVA), au sens du Plan Comptable Général, majoré (i) de la position débitrice des comptes bancaires débiteurs et (ii) des effets portés à l'escompte et non échus, (iii) des engagements donnés de hors bilan déterminés suivant les normes IFRS (mais à l'exclusion (a) des engagements pour retraites, (b) des garanties et cautions accordées dans le cadre de l'exploitation courante du Groupe FDM, (c) de l'affacturage éventuel, (d) des contrats de couverture de taux), (iv) des crédits-bails immobiliers et (v) des effets de commerce.

**"Endettement Net Consolidé"** signifie, à une date donnée, la différence entre l'Endettement Consolidé et la Trésorerie Consolidée.

**"Engagements Hors-Bilan"** signifie, à tout moment, s'agissant d'une entité donnée, les engagements hors-bilan au sens du Plan Comptable Général (à l'exclusion de la valeur *marked to market* des opérations de marché de taux, de devise, de titres ou autres contractées par l'entité concernée ou dont l'entité concernée peut être déclarée débitrice).

**"€"** ou **"Euro"** signifie la devise ayant cours légal dans les Etats membre de l'Union Européenne qui ont adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Economique Européenne.

**"Euroclear France"** a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 2 (*Forme, nombre, valeur nominale et propriété*).

**"Evaluation"** signifie, à une date donnée, la dernière évaluation disponible, selon le cas, des Immeubles Périmètre et/ou des autres actifs immobiliers du Groupe FDM ou détenus par des participations de l'Emetteur mises en équivalence établie sous forme de rapport par l'Expert et réalisée dans le cadre des obligations réglementaires de l'Emetteur en sa qualité de société d'investissement immobilier cotée (SIIC), ou, à défaut, si le régime SIIC n'est plus applicable à l'Emetteur, réalisée, par un ou plusieurs Experts.

**"Evènement Significatif Défavorable"** signifie la survenance ou la découverte de tout fait ou suite de faits ou d'évènements (quelle que soit sa nature, cause ou origine) affectant de façon défavorable et significative, immédiatement ou à terme, (i) la situation financière, les Actifs, le patrimoine ou l'activité de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire, ou (ii) la capacité de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire à satisfaire leurs engagements et obligations respectifs au titre des Documents de Financement.

**"Expert"** signifie tout expert indépendant de premier rang choisi par l'Emetteur pour procéder à l'évaluation des actifs et biens du Groupe FDM dans le cadre des obligations réglementaires de l'Emetteur en sa qualité de société d'investissement immobilier cotée (SIIC), ou, à défaut, si le régime SIIC n'est plus applicable à l'Emetteur, tout expert indépendant de premier rang choisi par l'Emetteur en accord avec l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse.

**"FDM"** signifie la société dénommée "Foncière des Murs SCA", société en commandite par actions au capital social de 256 893 740 €, dont le siège social est situé 30 avenue Kléber, 75116 Paris, France,

identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 955 515 895 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris.

"**FDM Gestion**" signifie la société dénommée "FDM Gestion SAS", société par actions simplifiée au capital social de 37.000 €, dont le siège social est situé 46 avenue Foch, 57000 Metz, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 450 140 298 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Metz.

"**FDR**" signifie la société dénommée "Foncière des Régions", société anonyme au capital social de 173 690 076 €, dont le siège social est situé 46 avenue Foch, 57000 Metz, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 364 800 060 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Metz.

"**FDR Property**" signifie la société dénommée "Foncière des Régions Property SNC", société en nom collectif au capital social de 2 037 000 €, dont le siège social est situé 17 rue du Coëtlosquet, 57000 Metz et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 489 024 281 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Metz.

"**Filiale**" signifie, à tout moment pendant la durée des Obligations, toute personne morale directement et/ou indirectement sous le contrôle d'une autre personne au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

"**Filiale Accor**" signifie toute Filiale d'Accor sous réserve que le Bail Commercial conclu par ladite Filiale soit garanti par un Cautionnement Accor.

"**Filiale Consolidée**" signifie toute Filiale de FDM et consolidée par FDM dans ses comptes par voie d'intégration globale.

"**Gage Espèces**" signifie le gage-espèces constitué sur toute somme versée au crédit du Compte de Gage Espèces consenti par l'Emetteur au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

"**Gestionnaire d'Actifs**" signifie (i) à la Date de Règlement, l'Emetteur et (ii), le cas échéant, tout Affilié de l'Emetteur ou tout gestionnaire de réputation équivalente qui sera désigné par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) conformément, respectivement, aux stipulations de l'Article 13.4.2.3 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Gestion des Immeubles Périmètre FDM*) et de l'article 5.2.2.3 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Gestion des Immeubles Périmètre Otello*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Groupe Accor**" signifie Accor et les Filiales Accor.

"**Groupe FDM**" signifie FDM et ses Filiales Consolidées.

"**Immeuble Substitué**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 11.1 (*Substitution*).

"**Immeubles Périmètre**" signifie les Immeubles Périmètre FDM et les Immeubles Périmètre Otello.

"**Immeubles Périmètre FDM**" signifie les Immeubles Périmètre FDM Initiaux et les Nouveaux Immeubles FDM, dont la Quote-Part Immeuble n'a pas encore été intégralement remboursée.

"**Immeubles Périmètre FDM Initiaux**" signifie les biens immobiliers détenus en pleine propriété par l'Emetteur ou, s'agissant de baux emphytéotiques ou de baux à construction, les droits réels immobiliers, dont l'Emetteur est valablement titulaire (selon le cas), dont la désignation figure en Annexe 1 (*Liste des Immeubles Périmètre*).

"**Immeubles Périmètre Otello**" signifie les biens immobiliers détenus en pleine propriété par la Caution Hypothécaire ou, s'agissant de baux emphytéotiques ou de baux à construction, les droits réels immobiliers dont la Caution Hypothécaire est valablement titulaire (selon le cas), dont la désignation figure en Annexe 1 (*Liste des Immeubles Périmètre*), dont la Quote-Part Immeuble n'a pas encore été intégralement remboursée.

"**Impôts**" signifie tous impôts, droits, taxes, redevances, contributions, charges, retenues à la source ou autres prélèvements obligatoires de nature similaire (y compris tous intérêts de retard, pénalités, amendes et majorations), qu'ils existent à la Date de Règlement, ou qu'ils soient créés postérieurement.

"**Indemnité Actuarielle**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*).

"**Indemnité Forfaitaire**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*).

"**Jour Ouvré**" signifie tout jour (autre que le samedi et le dimanche) (a) pendant lequel Euroclear France fonctionne, (b) pendant lequel les banques à Paris sont ouvertes la journée entière pour les opérations de virement et les opérations sur le marché monétaire entre elles et (c) qui est un Jour TARGET.

"**Jour Target**" signifie un jour où le système européen de transfert express automatisé de règlements bruts en temps réel (TARGET 2) (*Trans-European Automated Real-Time Cross Settlement Express Transfer System 2*) ou tout système qui lui succéderait, fonctionne.

"**Législation sur le Blanchiment**" signifie toute législation, réglementation ou règles applicables notamment aux banques, aux entreprises d'assurances, aux fonds d'investissement réglementés dans les pays membres de l'Union Européenne et plus généralement aux Porteurs d'Obligations, et relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, et notamment celles résultant des dispositions de la Directive 2005/60/EC du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 2005 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, ainsi que tout autre texte qui viendrait à la compléter, à s'y substituer et qui s'imposerait notamment aux établissements de crédit, aux entreprises d'assurances, et aux fonds réglementés dans un Etat membre de l'Union Européenne ou plus généralement à tout Porteur d'Obligations.

"**Locataires**" signifie (a) à la Date de Règlement, les locataires mentionnés dans l'état locatif figurant en Annexe 3 (*Etat locatif*) aux présentes Modalités, et (ii) tout autre preneur et locataire au titre d'un Bail Commercial qui serait conclu par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire relativement à tout ou partie d'un Immeuble Périmètre postérieurement à la Date de Règlement et conformément aux stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) ou à l'article 5.2.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Baux*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Loyers**" désigne tous les montants toutes taxes (y compris la TVA) comprises et charges comprises payés ou devant être payés en vertu des Baux Commerciaux par les Locataires en qualité de preneur de l'Immeuble Périmètre concerné, à titre de loyers, de compléments de loyers, de charges, d'indemnités d'occupation, d'éventuelles pénalités de retard ou de tout autre revenu locatif devant être payés en vertu des Baux Commerciaux à quelque titre que ce soit, (en ce compris toutes indemnités recouvrées auprès de cocontractants de l'Emetteur et/ou de la Caution Hypothécaire (selon le cas), de leurs garants ou de leurs assureurs ou de tiers ayant pour objet de garantir, compenser ou indemniser toutes sommes dues à titre de loyers et notamment toutes indemnités d'assurance afférentes à l'Immeuble Périmètre concerné, toute garantie locative ou tout cautionnement consenti en garantie du paiement des loyers

(notamment les Cautionnements Accor), dont bénéficie l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire (selon le cas)), à l'exclusion des dépôts de garantie.

**"Majorité des Porteurs"** signifie la majorité égale ou supérieure à deux tiers (2/3) des voix des Porteurs d'Obligations présents ou représentés lors d'une assemblée générale de la Masse.

**"Masse"** a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 16.1 (*Généralités*).

**"Modalités"** a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes.

**"Montant de l'Emission"** a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes.

**"Nantissements de Créances"** signifie les Nantissement de Créances de Loyers, le Nantissement du Prêt Otello, et le cas échéant les Nantissements des Indemnités d'Assurances.

**"Nantissements de Créances de Loyers"** signifie le Nantissement de Créances de Loyers FDM et le Nantissement de Créances de Loyers Otello.

**"Nantissement de Créances de Loyers FDM"** signifie le nantissement de créances de premier rang portant sur toutes les créances de Loyers détenues par l'Emetteur au titre des Baux Commerciaux consenti à la Date de Règlement par l'Emetteur au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

**"Nantissement de Créances de Loyers Otello"** signifie le nantissement de créances de premier rang portant sur toutes les créances de Loyers détenues par la Caution Hypothécaire au titre des Baux Commerciaux consenti à la Date de Règlement par la Caution Hypothécaire au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, conformément aux termes et conditions de l'article 2.3 (*Nantissements de Créances de Loyers*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

**"Nantissements de Droit au Bail"** signifie le Nantissement de Droit au Bail FDM et le Nantissement de Droit au Bail Otello.

**"Nantissement de Droit au Bail FDM"** signifie le droit de nantissement de premier rang consenti par l'Emetteur sur le droit au bail relatif à l'Immeuble Périmètre FDM "Novotel Paris Saint Quentin " en vertu des stipulations de l'article 7 (*Nantissement de droit au bail*) de l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire.

**"Nantissement de Droit au Bail Otello"** signifie le droit de nantissement de premier rang consenti par la Caution Hypothécaire sur le droit au bail relatif à l'Immeuble Périmètre Otello "All Seasons Paris Bercy" en vertu des stipulations de l'article 2.5 (*Nantissement de droit au bail*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

**"Nantissements des Indemnités d'Assurances"** signifie le Nantissement des Indemnités d'Assurances FDM et le Nantissement des Indemnités d'Assurances Otello.

**"Nantissement des Indemnités d'Assurances FDM"** signifie le nantissement de créances de premier rang à consentir, le cas échéant, par l'Emetteur en application des stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) portant sur les indemnités d'assurances devant être reçues par l'Emetteur au titre des assurances "pertes de loyers" qui seraient le cas échéant souscrites par l'Emetteur en application de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*).

**"Nantissement des Indemnités d'Assurances Otello"** signifie le nantissement de créances de premier rang à consentir, le cas échéant, par Otello en application des stipulations de l'article 5.2.2.2

*(Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Baux)* de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire portant sur les indemnités d'assurances devant être reçues par la Caution Hypothécaire au titre des assurances "pertes de loyers" qui seraient le cas échéant souscrites par la Caution Hypothécaire en application des stipulations de l'article 5.2.2.2 *(Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello / Baux)* de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Nantissement de Parts Sociales**" signifie le nantissement de parts sociales de premier rang portant sur les parts sociales détenues par l'Emetteur et la société Loire SARL dans le capital social de la Caution Hypothécaire consenti à la Date de Règlement par l'Emetteur et la société Loire SARL au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

"**Nantissement du Prêt Otello**" signifie le nantissement de créances de premier rang portant sur toutes les créances de quelque nature que ce soit détenues par l'Emetteur à l'encontre d'Otello au titre du Prêt Otello consenti à la Date de Règlement par l'Emetteur au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Obligations.

"**Notification de l'Exigibilité Anticipée Partielle**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 15.2 *(Prononcé de l'exigibilité anticipée)*.

"**Nouveaux Baux Accor**" signifie les Nouveaux Baux Accor FDM et les Nouveaux Baux Accor Otello.

"**Nouveaux Baux Accor FDM**" signifie les Baux Accor FDM Initiaux tels que renouvelés à leur date d'expiration ou par anticipation pour une durée allant au-delà de la Date d'Echéance des Obligations, bénéficiant d'un Cautionnement Accor et couvert par le Partenariat Accor.

"**Nouveaux Baux Accor Otello**" signifie les Baux Accor Otello Initiaux tels que renouvelés à leur date d'expiration ou par anticipation pour une durée allant au-delà de la Date d'Echéance des Obligations, bénéficiant d'un Cautionnement Accor et couvert par le Partenariat Accor.

"**Nouveaux Immeubles FDM**" signifie tout actif immobilier détenu en pleine propriété par l'Emetteur sur lequel seraient constituées, postérieurement à la Date de Règlement, une ou plusieurs sûretés réelles immobilières en applications des Articles 11.1 *(Substitution)* ou 11.2 *(Rechargement)*.

"**Obligations**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Otello**" signifie la société dénommée "Foncière Otello", société en nom collectif au capital social de 1.256 €, dont le siège social est situé 30 avenue de Kléber, 75116 Paris, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 482 378 130 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris.

"**Partenariat Accor**" signifie le contrat de partenariat en date du 31 mai 2006, tel que modifié aux termes de ses avenants successifs, conclu entre FDM et Accor régissant les relations entre FDM et Accor.

"**Parties Financières**" signifie le Représentant de la Masse, les Porteurs d'Obligations, l'Agent des Sûretés, l'Agent Payeur et l'Agent de Calcul.

"**Patrimoine Consolidé**" signifie, à une Date de Test donnée, en Part du Groupe, la somme :

- (a) des Valeurs de Marché de l'ensemble des actifs immobiliers du Groupe FDM,

- (b) s'agissant des actifs immobiliers acquis par le Groupe FDM depuis la dernière Date de Test et qui n'ont pas fait l'objet d'une Evaluation, de la valeur conventionnelle desdits actifs retenue pour établir le prix d'acquisition (hors frais et hors droit), et
- (c) le cas échéant, des participations mises en équivalence du Groupe FDM (évaluées sur la base de la dernière Evaluation des actifs diminuée de la dette hors pris en compte des comptes courants d'associés).

**"Période d'Intérêt"** signifie toute période comprise entre deux (2) Dates de Paiement d'Intérêt qui sert de base de calcul des intérêts afférents aux Obligations, déterminée conformément aux stipulations de l'Article 4.2 (*Période d'Intérêt*).

**"Période de Référence"** signifie toute période de trois mois calendaires se terminant les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 30 octobre de chaque année, étant précisé que la première Période de Référence débutera à la Date de Règlement (inclusive) et se terminera au 31 janvier 2013 (inclus).

**"Période de Test"** signifie, pour les besoins du calcul du Ratio ICR Consolidé et du calcul du Ratio ICR Périmètre, selon la Date de Test considérée, la Période de Test Annuelle ou la Période de Test Semestrielle correspondante.

**"Période de Test Annuelle"** signifie, pour les besoins du calcul du Ratio ICR Consolidé et du calcul du Ratio ICR Périmètre, toute période de douze (12) mois s'achevant à chaque Date de Test correspondant à la date de clôture d'un exercice social de l'Emetteur.

**"Période de Test Semestrielle"** signifie, pour les besoins du calcul du Ratio ICR Consolidé et du calcul du Ratio ICR Périmètre, toute période de six (6) mois s'achevant à chaque Date de Test correspondant au dernier jour du premier semestre de l'exercice social de l'Emetteur.

**"Plan Comptable Général"** signifie le plan comptable général français en date de 1982, tel que modifié ou complété.

**"Porteurs d'Obligations"** ou **"Porteurs"** signifie, à tout moment, les titulaires des Obligations ; **"Porteur d'Obligations"** ou **"Porteur"** signifie l'un quelconque d'entre eux.

**"Prêt Otello"** signifie le prêt intragroupe d'un montant en principal de 185.860.282 € (cent quatre vingt cinq millions huit cent soixante mille deux cent quatre vingt deux Euros) devant être consenti par FDM à Otello à la Date de Règlement conformément aux termes et conditions du Contrat de Prêt Otello et destiné au refinancement partiel de l'Endettement d'Otello au titre des Crédits Bancaires Existants.

**"Prêteurs Existants"** signifie les créanciers au titre des Crédits Bancaires Existants.

**"Privilège"** signifie toute sûreté réelle immobilière ou mobilière, nantissement, gage, garantie, cession à titre de garantie, clause de réserve de propriété, droit de rétention ou toute autre sûreté de quelque nature que ce soit, légale, conventionnelle ou judiciaire, ou tout autre droit conférant une priorité de paiement en relation avec toute obligation de toute personne (y compris notamment un transfert de propriété à titre fiduciaire et/ou des arrangements conférant un droit de rétention ou ayant des effets similaires).

**"Procédure Collective"** désigne le fait pour l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou toute autre entité :

- (a) d'admettre par écrit être dans l'incapacité de régler l'ensemble ou une partie substantielle de ses dettes lorsqu'elles deviennent exigibles ;

- (b) d'être en état de cessation des paiements au sens de l'article L. 631-1 du Code de Commerce ;
- (c) de faire l'objet, à son initiative ou à celle d'un tiers (i) d'une liquidation amiable ou d'une dissolution, (ii) d'une procédure de conciliation au sens de l'article L. 611-4 du Code de commerce, (iii) d'une demande de la part de l'Emetteur de désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L. 611-3 du Code de commerce, (iv) d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L. 611-3 du Code de commerce, (v) d'une procédure de sauvegarde ou de sauvegarde financière accélérée en application du Titre II du Livre VI du Code de commerce, (vi) d'un jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle en application des Titres III et IV du Livre VI du Code de Commerce ;
- (d) de suspendre ses activités, volontairement ou non ;
- (e) de céder à titre de paiement une partie substantielle de son actif immobilisé à ses créanciers ;
- (f) d'une procédure d'alerte des articles L. 234-1, L. 234-2 ou L. 612-3 du Code de commerce à défaut de réponse apportée par ses dirigeants au commissaire aux comptes lui permettant d'être assuré de la continuité de l'exploitation ; ou
- (g) de prendre une mesure ou de faire l'objet d'une procédure ou d'un jugement (y compris dans tout autre pays que la France) ayant des effets similaires à ceux produits par une mesure, procédure ou jugement visé(e) aux (a), (b), (c), (d), (e) et (f) ci-dessus.

**"Quote-Part Immeuble"** signifie, s'agissant d'un Immeuble Périmètre donné et à une date donnée, la quote-part du montant nominal restant dû des Obligations En Circulation allouée à cet Immeuble Périmètre, telle qu'elle figure dans la colonne "ALA" en regard de la désignation de l'Immeuble Périmètre concerné en Annexe 1 (*Liste des Immeubles Périmètre*) (telle que cette Annexe sera mise à jour pendant la durée des Obligations et dans chacun des Rapports de Gestion et conformément aux stipulations de l'Article 5.3.5).

**"Rapport de Gestion"** signifie le rapport de gestion mis par l'Emetteur à la disposition de l'Agent des Sûretés, du Représentant de la Masse, de l'Agent de Calcul et des Porteurs d'Obligations conformément à l'Article 13.1.2 (*Engagements d'information/Rapport de Gestion*) contenant notamment la liste des Immeubles Périmètre, le montant cumulé de la Valeur de Marché des Immeubles Périmètre FDM ressortant de la dernière Evaluation communiquée à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, le montant cumulé de la Valeur de Marché des Immeubles Périmètre Otello ressortant de la dernière Evaluation communiquée à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, la Quote-Part Immeuble allouée à chacun desdits Immeubles Périmètre telle qu'actualisée, le montant de l'encours du Prêt Otello, le cas échéant, les Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire Partiel et/ou les Substitutions et Rechargements intervenus depuis la Date de Règlement.

**"Ratio LTV Consolidé"** signifie, à une Date de Test donnée, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (a) l'Endettement Net Consolidé à la Date de Test concernée et (b) le Patrimoine Consolidé à la Date de Test concernée.

**"Ratio LTV Périmètre"** signifie, à une Date de Test donnée, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (a) la Dette Financière Nette Périmètre et (b) la somme des Valeurs de Marché de chacun des Immeubles Périmètre, étant convenu que les Valeurs de Marché devant être prises en compte pour le calcul du Ratio LTV Périmètre seront déterminées conformément aux stipulations de l'Article 13.2.2 (*Calcul des Ratios Financiers*).

**"Ratio ICR Consolidé"** signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (a) l'EBE Consolidé et (b) la Charge Financière Consolidée.

**"Ratio ICR Périmètre"** signifie, à une Date de Test donnée et pour une Période de Test donnée, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (a) l'EBE Périmètre et (b) la Charge Financière Périmètre.

**"Ratios Financiers"** signifie le Ratio LTV Consolidé, le Ratio LTV Périmètre, le Ratio ICR Consolidé et le Ratio ICR Périmètre.

**"Ratios Financiers Périmètre"** signifie le Ratio LTV Périmètre et le Ratio ICR Périmètre.

**"Représentant de la Masse"** a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 16.2 (*Désignation du Représentant de la Masse*).

**"Rechargement"** signifie le fait pour l'Emetteur d'affecter en garantie de toutes sommes dues par lui au titre des Obligations, et, plus généralement, au titre des Documents de Financement, un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM en complément d'un ou ou plusieurs Immeubles Périmètre dans les conditions visées à l'Article 11.2 (*Rechargement*).

**"Retenue à la Source"** désigne une déduction ou une retenue au titre d'un Impôt, applicable à un paiement au titre des Obligations.

**"Revenus"** signifie tous les revenus de l'Emetteur et/ou de la Caution Hypothécaire (selon le cas) relatifs aux Immeubles Périmètre FDM et/ou aux Immeubles Périmètre Otello (selon le cas), y compris, sans que cette liste soit limitative, les sommes reçues et à recevoir des Locataires au titre des Baux Commerciaux, de tout tiers au titre de toute garantie de paiement, des compagnies d'assurance au titre des polices d'assurance souscrites en application de l'Article 14 (*Assurances*) et/ou de l'article 6 (*Assurances*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, les sommes qui pourraient être dues au titre de toute garantie locative, les sommes à recevoir d'Accor ou d'une Filiale Accor au titre du Partenariat Accor ou en relation avec le Partenariat Accor, pour autant qu'elles soient relatives à des Immeubles Périmètre, ainsi que toutes sommes à recevoir au titre d'une décision administrative, de justice ou d'une sentence arbitrale et toutes indemnités dont l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) pourrait bénéficier du fait de la propriété ou de la détention des Immeubles Périmètre.

**"Substitution"** signifie le fait pour l'Emetteur d'affecter en garantie de toutes sommes dues par lui au titre des Obligations, et, plus généralement, au titre des Documents de Financement, un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM en substitution d'un ou plusieurs Immeubles Périmètre dans les conditions visées à l'Article 11.1 (*Substitution*).

**"Sûretés"** signifie toutes sûretés (réelles, personnelles ou à titre fiduciaire) et garanties consenties par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou un tiers, au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire au titre des Documents de Financement, et notamment les Sûretés Réelles Immobilières, le Nantissement de Parts Sociales, les Nantissements de Créances, les Délégations d'Assurances, le Gage Espèces, les Nantissements de Droit au Bail, ainsi que toute autre sûreté ou garantie qui serait constituée par l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse en application des Documents de Financement.

**"Sûretés Réelles Immobilières"** signifie les Sûretés Réelles Immobilières FDM et les Sûretés Réelles Immobilières Otello, ou tout autre sûreté réelle immobilière consentie par tout tiers au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur et/ou la Caution Hypothécaire au titre des Documents de Financement.

**"Sûretés Réelles Immobilières FDM"** signifie toutes sûretés réelles immobilières consenties par l'Emetteur en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au



titre des Documents de Financement, et notamment (i) la subrogation dans le privilège de prêteur de deniers consentis par l'Emetteur en garantie des Crédits Bancaires Existants avec prorogation de la date d'échéance des inscriptions y relatives, (ii) les hypothèques conventionnelles complémentaires consenties par l'Emetteur, en vertu des articles 4, 5 et 6 de l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire.

"**Sûretés Réelles Immobilières Otello**" signifie toutes sûretés réelles immobilières consenties par la Caution Hypothécaire en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par la Caution Hypothécaire au titre des Documents de Financement, et notamment les hypothèques conventionnelles consenties par la Caution Hypothécaire en vertu de l'article 2.1 (*Cautionnement hypothécaire*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire.

"**Taux d'Intérêt Fixe**" signifie le taux fixe annuel égal à 3,6820 % l'an jusqu'au 16 février 2015 (exclu) et à 2,7540% l'an à compter du 16 février 2015 (inclus).

"**Teneur de Compte Euroclear**" a la signification qui est donnée à ce terme à l'Article 2 (*Forme, nombre, valeur nominale et propriété*).

"**Teneur de Comptes Bancaires**" signifie la société dénommée HSBC France, société anonyme dont le siège social est situé 103 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, France, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 775 670 284 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris.

"**Teneur de Registre**" a la signification qui est donnée à ce terme en introduction aux présentes Modalités.

"**Trésorerie Consolidée**" signifie, à une date donnée, en Part du Groupe, la somme de la position créditrice des comptes bancaires et des valeurs mobilières de placement du Groupe FDM.

"**TVA**" désigne la taxe sur la valeur ajoutée.

"**Valeur de Marché**" signifie, à une date donnée et pour tous actifs immobiliers (y compris les Immeubles Périmètre) détenus par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou une autre société du Groupe FDM ou mise en équivalence, son Evaluation (hors taxes, hors droits et frais) la plus récente.

## 1.2 Interprétation

- (a) Les intitulés des articles (y compris des paragraphes) ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation des présentes Modalités.
- (b) Dans les présentes Modalités, sauf si le contexte l'exige autrement :
- les références aux Articles renvoient aux Modalités numérotées ci-dessous ;
  - les références à une heure de la journée, sauf indication contraire spécifique, renvoient à l'heure de Paris ;
  - les mots comportant le pluriel doivent inclure le singulier et vice versa ;
  - la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs conformément aux Modalités ci-dessous ; et
  - la référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être modifié, remplacé par voie de novation ou complété.

## 2. FORME, NOMBRE, VALEUR NOMINALE ET PROPRIETE

Conformément à l'article L. 213-5 du Code monétaire et financier, les Obligations sont des titres négociables conférant à leur Porteur les mêmes droits de créance pour une même valeur nominale. Elles constituent des valeurs mobilières au sens de l'article L. 228-1 du Code de commerce.

Les Obligations seront émises le 16 novembre 2012 sous forme de titres au nominatif administré dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 € (deux cent mille Euros) chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L. 211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs prévus à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France ("**Euroclear France**") qui créditera les comptes du Teneur de Compte Euroclear désigné par chacun des Porteurs d'Obligations concernés. Pour les besoins des présentes, "**Teneur de Compte Euroclear**" désigne tout intermédiaire habilité à détenir des comptes, directement ou indirectement, auprès d'Euroclear France.

La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Comptes Euroclear et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

Le numéro de code ISIN des Obligations est le FR0011352806.

## 3. RANG DES OBLIGATIONS

Les Obligations constituent des engagements, directs, inconditionnels, non subordonnés et assortis de sûretés dans les conditions prévues par les Documents de Sûretés, venant, à tout moment, au même rang entre elles (sous réserve des dispositions législatives et réglementaires impératives en vigueur).

## 4. INTERETS

### 4.1 Taux d'intérêt

Chaque Obligation porte intérêt à compter de la Date de Règlement (inclusive) jusqu'à la Date de Remboursement (exclue) au taux fixe annuel égal au Taux d'Intérêt Fixe.

### 4.2 Période d'Intérêt

- (A) Toute Période d'Intérêt retenue pour le calcul des intérêts afférents aux Obligations aura une durée de trois (3) mois, étant précisé que chaque Période d'Intérêt commencera à courir à la Date de Paiement d'Intérêt précédente (inclusive) et s'achèvera à la Date de Paiement d'Intérêt suivante (exclue).
- (B) Par exception à ce qui précède :
  - (i) la première Période d'Intérêt commencera à courir à la Date de Règlement (inclusive) et s'achèvera le 16 février 2013 (exclu) ;

- (ii) la dernière Période d'Intérêt s'achèvera en tout état de cause à la Date de Remboursement.

#### **4.3 Détermination des intérêts**

- (A) Le montant des intérêts dus au titre de chaque Obligation sera déterminé à chaque Date de Détermination des Intérêts par l'Agent de Calcul pour chaque Période d'Intérêt sur la base du Taux d'Intérêt Fixe appliqué au nombre exact de jours écoulés au cours de la Période d'Intérêts considérée et rapporté à une année de trois cent soixante (360) jours et par référence au montant nominal de toutes les Obligations En Circulation restant dû en début de Période d'Intérêt. Le montant d'un tel paiement sera arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).
- (B) L'Agent de Calcul communiquera à l'Emetteur et à l'Agent Payeur le montant des intérêts dus à une Date de Paiement d'Intérêt donnée au plus tard à chaque Date de Détermination des Intérêts précédant immédiatement la Date de Paiement d'Intérêt concernée, sans que ceci ne constitue une condition pour l'Emetteur du paiement des intérêts qui seront, indépendamment de cette communication, dus par l'Emetteur.

#### **4.4 Paiement des intérêts**

Les intérêts afférents aux Obligations sont payables trimestriellement à terme échu à chaque Date de Paiement d'Intérêts.

#### **4.5 Intérêt de retard**

- (A) Sans préjudice de l'exigibilité anticipée des Obligations conformément aux stipulations de l'Article 15 (*Exigibilité anticipée*), et dans la limite de ce qui est permis par la législation et la réglementation applicables, toute somme (en principal, intérêt, commissions, indemnités, frais, accessoires ou autres) due au titre des Obligations qui ne serait pas reçue par les Porteurs d'Obligations à sa date d'échéance convenue, portera intérêt de plein droit et sans mise en demeure préalable à sa date d'exigibilité, en sus du taux d'intérêt éventuellement applicable à ladite somme aux termes des Modalités ou des autres Documents de Financement, à un taux égal à la somme (i) du Taux d'Intérêt Fixe et (ii) de 2.00% (deux pour cent) l'an, appliqué au nombre exact de jours écoulés entre la date à laquelle cette somme est devenue exigible (incluse) et la date à laquelle elle a été effectivement reçue par les Porteurs d'Obligations (exclue), et rapporté à une année de trois cent soixante (360) jours.
- (B) La perception d'intérêts de retard ne pourra être interprétée comme constituant un accord des Porteurs d'Obligations sur l'octroi d'un délai de paiement ou la renonciation à un droit quelconque découlant pour les Porteurs d'Obligations des Documents de Financement.

#### **4.6 Capitalisation**

Les sommes restant dues pendant une année entière à compter de leur date d'exigibilité seront capitalisées conformément à l'article 1154 du Code civil et produiront des intérêts aux conditions prévues à l'Article 4.5 (*Intérêt de retard*) de plein droit et sans mise en demeure préalable.

### **5. AMORTISSEMENT, REMBOURSEMENT ET RACHAT**

#### **5.1 Amortissement final**

Sous réserve des stipulations des Articles 5.2 (*Remboursement anticipé*) et 15 (*Exigibilité anticipée*), les Obligations seront amorties en totalité au pair le 16 novembre 2021.

## 5.2 Remboursement anticipé

### 5.2.1 Remboursement anticipé volontaire

- (A) L'Emetteur pourra, à son gré, rembourser intégralement la totalité des Obligations En Circulation à une Date de Remboursement Anticipé Volontaire.
- (B) Tout remboursement anticipé volontaire des Obligations ne pourra être effectué qu'à hauteur du montant nominal total des Obligations En Circulation.
- (C) Tout remboursement anticipé volontaire des Obligations devra faire l'objet d'un préavis d'au moins trente (30) jours calendaires adressé par l'Emetteur à l'Agent de Calcul, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs d'Obligations. Le préavis devra indiquer la date à laquelle le remboursement anticipé doit intervenir. Tout préavis adressé par l'Emetteur à l'Agent de Calcul, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs d'Obligations en vue d'effectuer un remboursement anticipé sera définitif, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effectif qu'à compter de sa réception par l'Agent de Calcul, l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse et les Porteurs d'Obligations dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*).
- (D) Sous réserve des stipulations de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), tout remboursement anticipé volontaire s'effectuera sans pénalité, ni frais ou coûts à la charge de l'Emetteur.

### 5.2.2 Remboursement anticipé obligatoire

#### 5.2.2.1 Remboursement anticipé obligatoire total

- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un Changement de Contrôle survient, l'Emetteur sera tenu :
  - (i) en cas de Changement de Contrôle visé aux alinéas (a) et (b) de la définition "Changement de Contrôle", de procéder, dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires suivant la date dudit Changement de Contrôle, au remboursement complet et définitif de la totalité des Obligations En Circulation à leur valeur nominale à la date du remboursement et au paiement complet et définitif de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières à cette même date au titre des Documents de Financement en notifiant par écrit, à l'Agent de Calcul, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs d'Obligations, la survenance dudit Changement de Contrôle et la date de remboursement avec un préavis de dix (10) jours calendaires ; et
  - (ii) en cas de Changement Contrôle visé à l'alinéa (c) de la définition "Changement de Contrôle", de le notifier par écrit à l'Agent de Calcul, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs d'Obligations avec un préavis de trente (30) jours calendaires et de procéder, à la date dudit Changement de Contrôle, au remboursement complet et définitif de la totalité des Obligations En Circulation à leur valeur nominale à la date du remboursement et au paiement complet et définitif de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières à cette même date au titre des Documents de Financement.
- (B) La notification mentionnée à l'alinéa (A)(ii) ci-dessus sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra

effective qu'à compter de sa réception par l'Agent de Calcul, l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse et les Porteurs d'Obligations dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*).

### 5.2.2.2 Remboursement anticipé obligatoire partiel

(a) En cas de non respect des Ratios Financiers Périmètre

(i) En cas de non respect du Ratio LTV Périmètre

(A) Si, à une Date de Test donnée, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le Ratio LTV Périmètre est supérieur à 65 % (soixante-cinq pour cent), l'Emetteur sera tenu, à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle intervient la Date de Remise du Certificat de Calcul constatant le non respect du niveau de Ratio LTV Périmètre prévu à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant qui, s'il avait été remboursé à la Date de Test concernée, aurait eu pour effet de rétablir le Ratio LTV Périmètre à un niveau inférieur ou égal à 65 % (soixante-cinq pour cent), augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,
- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à un Rechargement afin de rétablir le Ratio LTV Périmètre à un niveau inférieur ou égal à 65% (soixante-cinq pour cent) à la date dudit Rechargement.

(B) L'Emetteur sera alors tenu, au plus tard dix (10) jours calendaires après la Date de Remise du Certificat de Calcul concernée de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à un Rechargement (la "**Notification de Rechargement**"), étant convenu que :

- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Rechargement dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) ci-dessus,
- (ii) toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
- (iii) à compter de la Notification de Remboursement ou, le cas échéant, à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyé, une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).

(ii) En cas de non respect du Ratio ICR Périmètre

(A) Si, à une Date de Test donnée, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le Ratio ICR Périmètre est inférieur à 200 % (deux cent pour cent), l'Emetteur sera tenu à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle intervient la Date de Remise du Certificat de Calcul constatant le non respect du niveau de Ratio ICR Périmètre prévu à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant qui, s'il avait été remboursé à la Date de Test concernée, aurait eu pour effet de rétablir le Ratio ICR Périmètre à un niveau supérieur ou égal à 200% (deux cent pour cent), augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,
- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à un Rechargement afin rétablir le Ratio ICR Périmètre à un niveau supérieur ou égal à 200% (deux cent pour cent) la date dudit Rechargement.

(B) L'Emetteur sera alors tenu, au plus tard dix (10) jours calendaires après la Date de Remise du Certificat de Calcul concernée de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à un Rechargement (la "**Notification de Rechargement**"), étant convenu que :

- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Rechargement dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) ci-dessus,
- (ii) toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
- (iii) à compter de la Notification de Remboursement ou, le cas échéant, à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé, ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyée une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).

(b) En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble

(A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble survient, l'Emetteur sera tenu, à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle l'Emetteur aura reçu du Représentant de la Masse la Notification de l'Exigibilité Anticipée Partielle, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble

allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,

- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à une Substitution.

(B) L'Emetteur sera alors tenu au plus tard dix (10) jours calendaires après la date de la Notification de l'Exigibilité Anticipée Partielle, de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à une Substitution (la "**Notification de Substitution**"), étant convenu que :

- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Substitution dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) ci-dessus,
- (ii) sous réserve des stipulations de l'Article 11.1.5 ci-dessous, toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
- (iii) à compter de la Notification de Remboursement ou, le cas échéant, à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyé, une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).

(c) En cas de cession d'un Immeuble Périmètre

(i) *En cas de cession autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble*

(A) Sans préjudice des stipulations de l'Article 15.1.1.13 (*Cession d'Immeubles*) et des stipulations de l'Article 5.2.2.2 (c) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de cession d'un Immeuble Périmètre / En cas de Cession Mineure d'Immeuble*) ci-dessous, si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire décide de céder ou transférer à tout tiers, de quelque manière que ce soit, tout ou partie d'un Immeuble Périmètre dans le cadre d'une cession qui n'est pas une Cession Mineure d'Immeuble, l'Emetteur sera tenu, à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle intervient la date de transfert de propriété de l'Immeuble Périmètre concerné, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,

- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à une Substitution.
- (B) L'Emetteur sera alors tenu de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, avec un préavis d'au moins cinq (5) jours calendaires avant la date de transfert de propriété de l'Immeuble Périmètre concerné, qu'il souhaite réaliser ladite cession, puis, au plus tard à la date effective de la cession, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à une Substitution (la "**Notification de Substitution**"), étant convenu que :
- (i) sous réserve des stipulations de l'Article 11.1.5 ci-dessous, toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*),
  - (ii) toute Notification de Remboursement devra identifier l'Immeuble Périmètre devant faire l'objet de la cession donnant lieu au remboursement anticipé et devra indiquer la date à laquelle la cession doit intervenir, et
  - (iii) à compter de la Notification de Remboursement, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).
- (C) En cas de cession d'un Immeuble Périmètre, l'Emetteur devra, en toute hypothèse (qu'il ait l'intention de procéder au remboursement anticipé visé au paragraphe (A) ci-dessus ou de procéder à une Substitution), donner instruction au notaire en charge de la cession concernée (si la cession concerne un Immeuble Périmètre FDM) ou, le cas échéant, à la Caution Hypothécaire (si la cession concerne un Immeuble Périmètre Otello) de transférer à la date de ladite cession directement sur le Compte de Gage Espèces les produits de cession perçus :
- (i) dans la limite du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*) s'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de ladite cession, et
  - (ii) dans leur intégralité s'il existe un Cas d'Exigibilité *Anticipée Général* ou un Cas d'Exigibilité *Anticipée Général Potentiel* à la date de ladite cession.
- (D) Les montants ainsi crédités sur le Compte de Gage Espèces le seront à titre de gage espèces en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Documents de Financement, puis, selon le cas, soit (i) affectés par le Représentant de la Masse, à la Date de Paiement d'Intérêt visée à l'alinéa (A)(i) ci-dessus, au remboursement et au paiement des montants mentionnés à l'alinéa (A) (i) ci-dessus, soit (ii) restitués à l'Emetteur, soit (iii) conservés à titre de gage espèces, conformément aux stipulations de l'article 4 (*Affectation des Montants en Espèces*) du Gage Espèces.



(ii) En cas de Cession Mineure d'Immeuble

- (A) Par exception à ce qui précède et sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous, l'Emetteur ne sera pas tenu de procéder au remboursement anticipé des Obligations En Circulation, ni de procéder à une Substitution, si la cession par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) de tout ou partie d'un Immeuble Périmètre satisfait les conditions suivantes (la "**Cession Mineure d'Immeuble**"):
- (i) la cession ou la mutation concernée porte sur des surfaces, lots, parkings ou parcelles représentant une partie mineure de l'Immeuble Périmètre concerné et est réalisée dans le cadre de négociations notamment avec les collectivités locales, les aménageurs de zone, les propriétaires de parcelles voisines et/ou les concessionnaires de réseaux publics tels que EDF ou France Telecom ; et
  - (ii) la cession ou la mutation concernée ne remet pas en cause le maintien dans les mêmes conditions du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre concerné, ni l'intégrité et l'exploitation de l'Immeuble Périmètre concerné ; et
  - (iii) les Ratios Financiers respectent les niveaux prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*) à la date de la cession ou de la mutation concernée en prenant en compte ladite cession ou mutation ; et
  - (iv) si l'Immeuble Périmètre concerné par la cession a, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros) :
    - (x) la cession ou mutation envisagée n'a pas pour effet, sur la base d'un avis de valeur effectué, si l'Agent des Sûretés en fait la demande sur instruction du Représentant de la Masse, préalablement à ladite cession ou mutation en tenant compte de ladite cession ou mutation, par l'Expert instruit par l'Emetteur et à ses frais, de porter la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné à un montant supérieur à 65% (soixante-cinq pour cent) de la Valeur de Marché dudit Immeuble Périmètre, ou
    - (y) si la cession ou mutation envisagée a pour effet, sur la base d'un avis de valeur effectué, si l'Agent des Sûretés en fait la demande sur instruction du Représentant de la Masse, préalablement à ladite cession ou mutation en tenant compte de ladite cession ou mutation, par l'Expert instruit par l'Emetteur et à ses frais, de porter la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné à un montant supérieur à 65% (soixante-cinq pour cent) de la Valeur de Marché dudit Immeuble Périmètre, l'Emetteur procède, à la date de la cession ou mutation envisagée, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant qui permet de ramener le rapport entre (1) la Quote-Part Immeuble Périmètre allouée à l'Immeuble Périmètre concerné et (2) la Valeur de Marché dudit Immeuble Périmètre (calculée en tenant compte de ladite cession ou mutation) au niveau qui était le sien avant ladite cession ou mutation, étant toutefois convenu que si l'Agent des Sûretés ne demande pas d'avis de valeur, la condition stipulée au présent l'alinéa (iv) (y) sera réputée satisfaite.
- (B) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire réalise une Cession Mineure d'Immeuble, l'Emetteur sera alors tenu de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés avec un préavis d'au moins dix (10) jours

calendaires son intention ou l'intention de la Caution Hypothécaire de procéder à une telle cession en identifiant l'Immeuble Périmètre concerné et en précisant la Valeur de Marché dudit l'Immeuble Périmètre qui figurait dans la dernière Evaluation, accompagnée des justificatifs permettant d'établir que les conditions stipulées aux alinéas (i) à (iii) et le cas échéant (iv) du paragraphe (A) ci-dessus sont satisfaites.

L'Agent des Sûretés sera tenu de transmettre dans les meilleurs délais au Représentant de la Masse tout préavis de Cession Mineure d'Immeuble accompagné de l'ensemble des justificatifs qui lui auront été remis en application du présent Article 5.2.2.2 (c) (ii), ainsi que son avis éventuel, afin de permettre au Représentant de la Masse, agissant pour le compte des Porteurs d'Obligations, d'apprécier si les conditions stipulées aux alinéas (i) à (iii) et le cas échéant (iv) du paragraphe (A) ci-dessus sont satisfaites.

- (C) Si les justificatifs qui auront été présentés en application du paragraphe (B) ci-dessus établissent, à la satisfaction du Représentant de la Masse, que les conditions stipulées aux alinéas (i) à (iii) et le cas échéant (iv) du paragraphe (A) ci-dessus sont satisfaites, le Représentant de la Masse sera alors tenu de donner mandat à l'Agent des Sûretés de donner mainlevée, à la date de la Cession Mineure d'Immeuble concernée, des Sûretés Réelles Immobilières consenties sur la partie de l'Immeuble Périmètre faisant l'objet de la cession pour le compte de la Masse.

(d) En cas de survenance d'un sinistre

(i) En cas de survenance d'un sinistre entraînant la résiliation du Bail Commercial

- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un sinistre survient et entraîne la résiliation du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre affecté par ledit sinistre, l'Emetteur sera tenu à sa discrétion (sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence comprenant celle des dates suivantes intervenant le plus tôt : (x) la date à laquelle les indemnités d'assurances auront été perçues ou (y) la date correspondant au cent quatre-vingtième (180<sup>ème</sup>) jour calendaire suivant la survenance du sinistre, ou encore, si elle est plus proche, à la Date d'Echéance, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou,
- (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à une Substitution.

- (B) L'Emetteur sera alors tenu au plus tard dix (10) jours calendaires après la résiliation du Bail Commercial résultant de la survenance du sinistre, de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à une Substitution (la "**Notification de Substitution**"), étant convenu que :

- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Substitution dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera

- tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) (i) ci-dessus,
- (ii) toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
  - (iii) à compter de la Notification de Remboursement, ou le cas échéant, à compter de l'expiration du délai dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).
- (C) Si, à la suite d'un sinistre, l'Emetteur a adressé ou est réputé avoir adressé à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse une Notification de Remboursement, ce dernier affectera, à la date du remboursement anticipé déterminée conformément aux stipulations de l'alinéa (i) du paragraphe (A) ci-dessus, les indemnités d'assurance reçues directement par lui jusqu'à cette date en vertu de la Délégation d'Assurance FDM, étant précisé que :
- (i) si le montant total des indemnités d'assurance versées sur le Compte de la Masse jusqu'à la date de remboursement anticipé concerné ne permet pas de rembourser et de payer l'intégralité des montants mentionnés à l'alinéa (i) du paragraphe (A) ci-dessus, l'Emetteur sera tenu de verser au Représentant de la Masse à la date du remboursement anticipé concerné, un montant correspondant à la différence entre (1) d'une part, le montant en principal de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre augmenté de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières au titre des Documents de Financement (notamment, le cas échéant, le paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*)), et, (2) d'autre part, la somme des indemnités d'assurances versées par la compagnie d'assurance concernée jusqu'à la date de remboursement anticipé et crédité sur le Compte de la Masse ;
  - (ii) si le montant total des indemnités d'assurance versées sur le Compte de la Masse jusqu'à la date de remboursement anticipé concerné excède l'intégralité des montants mentionnés à l'alinéa (i) du paragraphe (A) ci-dessus, le Représentant de la Masse sera tenu de reverser cet excédent à l'Emetteur, dans les meilleurs délais, sous réserve toutefois qu'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel.
- (D) En toute hypothèse, toutes les indemnités d'assurance effectivement versées sur le Compte de la Masse en vertu des Délégations d'Assurances (i) en suite d'un sinistre pour lequel l'Emetteur aura adressé au Représentant de la Masse une Notification de Substitution ou (ii) postérieurement à la date à laquelle l'Emetteur aura effectué le remboursement anticipé visé à l'alinéa (i) du paragraphe (A) ci-dessus, devront être reversées par le Représentant de la Masse à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire (si l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre est un Immeuble Périmètre Otello), respectivement à la date de la Substitution ou dans les meilleurs délais.

(ii) En cas de survenance d'un sinistre n'entraînant pas la résiliation du Bail Commercial

- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un sinistre survient et n'entraîne pas la résiliation du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre affecté par ledit sinistre, l'Emetteur ne sera pas tenu de procéder au remboursement anticipé des Obligations En Circulation ni de procéder à une Substitution si l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :
- (x) L'Emetteur notifie par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, dans un délai maximum soixante (60) jours calendaires suivant la survenance du sinistre son intention ou l'intention de la Caution Hypothécaire de procéder à la remise en état ou à la reconstruction de l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre,
- (y) L'Emetteur aura fourni, dans un délai maximum de cent vingt (120) jours calendaires suivant la survenance du sinistre, en fournissant à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, les justificatifs nécessaires afin d'établir, à la satisfaction du Représentant de la Masse, après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, que :
- l'Immeuble Périmètre peut être remis en état ou reconstruit dans un délai de trente (30) mois suivant la survenance du sinistre, et, en toute hypothèse, au plus tard à la Date d'Echéance, par la remise d'une attestation d'un architecte confirmant que les travaux de remise en état ou de reconstruction pourraient, sauf cas de force majeure et causes légitimes de retard usuelles, être achevés à l'expiration desdits délais,
  - le Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre a été et sera maintenu dans les mêmes termes et conditions qu'avant la survenance du sinistre, et ce jusqu'à l'achèvement de la remise en état ou de la reconstruction de l'Immeuble Périmètre concerné,
  - les Loyers dus au titre du Bail Commercial susvisé ont été et seront régulièrement payés à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello), conformément aux termes dudit Bail Commercial et dans les mêmes termes et conditions qu'avant la survenance du sinistre, et ce jusqu'à l'achèvement de la remise en état ou de la reconstruction de l'Immeuble Périmètre concerné,
  - les Ratios Financiers Périmètre respectent les niveaux prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), et notamment par la remise d'un Certificat de Calcul étant convenu que, pour les besoins de l'établissement du Certificat de Calcul relatifs auxdits ratios, la Valeur de Marché de tout Immeuble Périmètre faisant l'objet d'un sinistre dont il aura été établi en application du présent Article 5.2.2.2 (d) (ii) qu'il pourra être remis en état ou reconstruit dans les délais susvisés, sera celle résultant de la dernière Evaluation réalisée avant la survenance sinistre,
  - l'Emetteur (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre FDM) ou la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello), sera financièrement à même d'effectuer les travaux de remise en état ou de reconstruction grâce aux indemnités d'assurance versées sur le Compte de la Masse en vertu des Délégations d'Assurances, ou, si ces dernières sont insuffisantes, au moyen de ressources propres, et

notamment un budget détaillant le coût des travaux de remise en état ou de reconstruction,

étant convenu que :

- I. dans l'hypothèse où l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre a, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché inférieure ou égale à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse appréciera le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui sont ainsi présentés puis communiquera sa décision et ses instructions à l'Agent des Sûretés, et
- II. dans l'hypothèse où l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre a, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse appréciera le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui sont ainsi présentés conformément aux instructions de la Majorité de Porteurs. Pour ce faire, le Représentant de la Masse devra, dès réception des justificatifs qui lui auront été communiqués en application du présent Article 5.2.2.2 (d) (ii), convoquer immédiatement une assemblée générale afin de déterminer les instructions de la Majorité des Porteurs, puis, communiquer lesdites instructions à l'Agent des Sûretés dès que possible après leur adoption.

(B) Dans l'hypothèse où les conditions relatives à la remise en état ou à la reconstruction de l'Immeuble Périmètre prévues au paragraphe (A) ci-dessus sont jugées satisfaites par le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) :

- (i) l'Agent des Sûretés le notifiera à l'Emetteur, dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date à laquelle l'ensemble des justificatifs mentionnés au paragraphe (A) ci-dessus auront été fournis à l'Agent des Sûretés,
- (ii) l'Emetteur sera alors tenu de fournir à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse :
  - si les travaux de reconstruction et de remise en état requièrent la délivrance d'un permis de construire et/ou de démolir et/ou une déclaration de travaux, une copie desdits permis de construire et/ou de démolir et/ou de la déclaration de travaux, dans un délai de quinze (15) mois suivant la survenance du sinistre, et la justification que lesdits permis ou ladite déclaration de travaux sont définitif(ve)s dans les deux cent dix (210) jours calendaires de l'obtention du permis de construire et/ou de démolir ou de la présentation de la déclaration de travaux et que l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello) n'a pas commencé les travaux de remise en état ou de reconstruction avant que ledit permis ou ladite déclaration ne soit définitif(ve),
  - si les travaux de remise en état ou de reconstruction entrent dans le champ d'application de l'assurance "dommage-ouvrage", l'attestation de souscription des polices visées à l'Article 14.1.2 (*Assurances relatives aux travaux*) ou à l'article 6.1.2 (*Assurances relatives aux travaux*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire de sorte que l'Immeuble Périmètre concerné soit couvert par lesdites polices d'assurance pendant la période de réalisation desdits travaux,
  - une copie de la déclaration d'achèvement des travaux et des justificatifs de l'obtention de la conformité administrative des travaux de remise en état et

reconstruction ainsi qu'une copie de l'arrêté d'ouverture au public, dans les meilleurs délais après les avoir reçus ;

- (iii) le Représentant de la Masse reversera les indemnités d'assurance perçues au titre des Délégations d'Assurances, à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello) pour leur permettre d'acquitter le coût des travaux de remise en état ou de reconstruction dans les meilleurs délais, dans la limite toutefois d'un montant de 1.000.000 € (un million d'Euros) et sous réserve qu'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date à laquelle ces indemnités sont reversées, étant convenu que toute indemnité d'assurance perçue au-delà de ce montant de 1.000.000 € (un million d'Euros) ne sera reversé par le Représentant de la Masse que, sur présentation des appels de fonds des entreprises ou prestataires qualifiés visés par le maître d'œuvre d'exécution, et validés par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (si le sinistre affecte un Immeuble Périmètre Otello) et sous réserve qu'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel ; et
  - (iv) en tout état de cause, l'Emetteur sera tenu, sur demande de l'Agent des Sûretés agissant pour le compte du Représentant de la Masse, de fournir à ce dernier tout document en sa possession relatif à l'état d'avancement des travaux concernés ainsi que de conduire, ou le cas échéant, de faire en sorte que la Caution Hypothécaire conduise les travaux de remise en état ou reconstruction de façon diligente en respectant les dates limites d'achèvement mentionnées au paragraphe (A) ci-dessus.
- (C) Dans l'hypothèse où les conditions relatives à la remise en état ou à la reconstruction de l'Immeuble Périmètre prévues au paragraphe (A) ci-dessus ne sont pas jugées satisfaites par le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas), ou si, à tout moment, l'une des conditions mentionnées aux paragraphes (A) et (B) ci-dessus n'est pas satisfaite, le Représentant de la Masse en informera l'Agent des Sûretés et l'Emetteur. L'Emetteur sera alors tenu de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle ladite notification aura été envoyée, au remboursement anticipé des Obligations En Circulation conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2.2 (d) (i) ci-dessus. Alternativement audit remboursement, l'Emetteur pourra procéder à une Substitution conformément aux stipulations de l'Article 11.1 (*Substitution*) sous réserve d'avoir adressé, au plus tard dans un délai maximum dix (10) jours calendaires suivant la notification qui lui aura été envoyée par l'Agent des Sûretés, une Notification de Substitution à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie à l'Agent de Calcul.
- (D) L'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais l'Agent de Calcul, l'Agent Payeur, et les Porteurs d'Obligations qu'un remboursement anticipé doit intervenir en application du présent Article 5.2.2.2 (d) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre / En cas de survenance d'un sinistre n'entraînant pas la résiliation du Bail Commercial*), dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).
- (e) En cas de conclusion, de renouvellement ou de transfert d'un Bail Commercial au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor
- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le montant cumulé des Quotes-Parts Immeubles allouées aux Immeubles Périmètre faisant l'objet d'un Autre Bail Commercial (telles que recalculées, le cas échéant, en application de l'Article 5.3.5 ci-dessous) est supérieur à un montant égal à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, l'Emetteur sera tenu, si la Majorité des Porteurs l'exige conformément aux

stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) :

- (i) de procéder, à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations aura statué sur ce point conformément aux stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*), au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre sur lequel est conclu l'Autre Bail Commercial portant le montant cumulé des Quotes-Parts Immeubles allouées aux Immeubles Périmètre faisant l'objet d'un Autre Bail Commercial à un montant supérieur à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), ou, à sa discrétion (mais sous réserve toutefois des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous),
  - (ii) alternativement au remboursement anticipé obligatoire susvisé, de procéder à une Substitution.
- (B) L'Emetteur sera alors tenu de notifier par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, au plus tard dix (10) jours calendaires après la date de la communication de la décision de la Majorité des Prêteurs exigeant un remboursement anticipé des Obligations En Circulation ou la Substitution de l'Immeuble Périmètre concerné, s'il a l'intention de procéder au remboursement anticipé obligatoire susvisé (la "**Notification de Remboursement**") ou à une Substitution (la "**Notification de Substitution**"), étant convenu que :
- (i) si l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ne reçoivent ni de Notification de Remboursement ni de Notification de Substitution dans le délai susvisé, l'Emetteur sera réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement et sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire visé au paragraphe (A) ci-dessus,
  - (ii) toute Notification de Remboursement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs d'Obligations et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*), et
  - (iii) à compter de la Notification de Remboursement ou, le cas échéant, à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours calendaires susvisé, l'Emetteur sera tenu d'informer dans les meilleurs délais les Porteurs d'Obligations qu'il a envoyé ou, le cas échéant, est réputé avoir envoyé une Notification de Remboursement en vertu des alinéas (i) et (ii) ci-dessus, dès lors que le montant nominal des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation est supérieur ou égal à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).
- (f) En cas d'expropriation ou de réquisition
- (A) Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, un Immeuble Périmètre fait l'objet d'une procédure de réquisition ou d'expropriation, totale ou partielle, l'Emetteur sera tenu de le notifier immédiatement par écrit à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, et de procéder au remboursement anticipé des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à

l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, du paiement de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), et ce à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle les indemnités de réquisition ou d'expropriation auront été perçues par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (si la réquisition ou l'expropriation affecte un Immeuble Périmètre Otello), ou, en toute hypothèse, au plus tard à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence comprenant celles des dates suivantes intervenant le plus tôt : (x) la date à laquelle les indemnités de réquisition ou d'expropriation auront été perçues par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (si la réquisition ou l'expropriation affecte un Immeuble Périmètre Otello) ou (y) la date d'expiration du délai d'un (1) mois suivant la date à laquelle la mesure de réquisition ou d'expropriation (selon le cas) est devenue exécutoire, ou encore, si elle est plus proche, à la Date d'Echéance.

- (B) Par exception à ce qui précède, en cas de mesure d'expropriation ou de réquisition affectant un Immeuble Périmètre, l'Emetteur ne sera pas tenu de procéder au remboursement anticipé des Obligations En Circulation susvisés, si l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :
- (i) s'agissant uniquement d'une mesure d'expropriation, elle affecte une partie mineure de l'Immeuble Périmètre concerné,
  - (ii) le Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre est maintenu dans les mêmes termes et conditions que ceux en vigueur avant que la mesure d'expropriation ou de réquisition ne devienne exécutoire,
  - (iii) l'exploitation normale de l'Immeuble Périmètre n'est pas remise en cause par la mesure d'expropriation ou de réquisition.
- (C) Pour les besoins du remboursement et du paiement des montants mentionnés au paragraphe (A) ci-dessus, l'Emetteur devra transférer ou donner instruction à la Caution Hypothécaire de transférer, les indemnités d'expropriation ou de réquisition reçues sur le Compte de Gage Espèces dès leur perception :
- (i) dans la limite du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*) s'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de perception desdites indemnités,
  - (ii) dans leur intégralité s'il existe un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de perception desdites indemnités.
- (D) Les montants ainsi crédités sur le Compte de Gage Espèces le seront à titre de gage espèces en garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Documents de Financement, puis, selon le cas, soit (i) affectés par le Représentant de la Masse, à la Date de Paiement d'Intérêt visée au paragraphe (A) ci-dessus, au remboursement et au paiement des montants mentionnés au paragraphe (A) ci-dessus, soit (ii) restitués à l'Emetteur, soit (iii) conservés à titre de gage espèces, conformément aux stipulations de l'article 4 (*Affectation des Montants en Espèces*) du Gage Espèces.
- (E) Concomitamment à la notification qu'il aura adressé à l'Agent des Sûretés, l'Emetteur sera tenu d'informer les Porteurs d'Obligations qu'un remboursement anticipé doit intervenir en application du présent Article 5.2.2.2 (f) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En*



*cas d'expropriation ou de réquisition*), dès lors que ledit remboursement anticipé résulte de la survenance d'une expropriation ou d'une réquisition affectant un Immeuble Périmètre ayant, sur la base de la dernière Evaluation précédant ladite expropriation ou ladite réquisition, une Valeur de Marché supérieur à 10.000.000 € (dix millions d'Euros).

### 5.2.2.3 Autres cas de remboursement anticipé

Les Obligations pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant la Date d'Echéance en applications des stipulations des Articles 8 (*Fiscalité*).

## 5.3 Stipulations communes aux remboursements

- 5.3.1** Tout amortissement ou remboursement au titre des Obligations effectué à sa date d'échéance ou par anticipation, que le remboursement anticipé soit volontaire ou obligatoire, sera accompagné du paiement des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rémunérations, frais et autres accessoires restant impayés et de celui des intérêts courus jusqu'à la date de l'amortissement ou du remboursement anticipé. Si la date de remboursement anticipé n'est pas une Date de Paiement d'Intérêt, le montant des intérêts courus jusqu'à la date de remboursement anticipé sera calculé *pro rata temporis* d'après le nombre exact de jours écoulés sur la base exact/360.
- 5.3.2** L'Agent de Calcul communiquera à l'Emetteur et à l'Agent Payeur, les montants devant être remboursés par anticipation et payés en application de l'Article 5.2 (*Remboursement anticipé*) au plus tard à la Date de Détermination des Intérêts précédant immédiatement la Date de Paiement d'Intérêt à laquelle le remboursement anticipé doit intervenir.
- 5.3.3** Sans préjudice des stipulations de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), tout remboursement anticipé s'effectuera sans autre pénalité, ni frais ou coûts, à la charge de l'Emetteur.
- 5.3.4** Le montant nominal de chacune des Obligations En Circulation devant être remboursé par anticipation à une Date de Paiement d'Intérêt (autre qu'une Date de Remboursement) en vertu des stipulations de l'Article 5.2.2.2 (*Remboursement anticipé obligatoire partiel*) sera calculé par l'Agent de Calcul et égal (i) au montant nominal cumulé des remboursements anticipés obligatoires partiels se rattachant à la Période de Référence précédant ladite Date de Paiement d'Intérêts divisé par (ii) le nombre d'Obligation En Circulation, ledit montant unitaire étant arrondi à la deuxième décimale inférieure.
- 5.3.5** Tout amortissement ou remboursement des Obligations En Circulation donnera lieu à la communication par l'Emetteur à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse d'une nouvelle Annexe 1 (*Liste des Immeubles Périmètre*) qui se substituera à celle en vigueur à la date concernée, étant convenu que tout montant remboursé par anticipation sera imputé:
- (i) dans le Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire visé au paragraphe 5.2.2.2 (a) au prorata sur chacune des Quotes-Parts Immeubles ;
  - (ii) dans les Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire visés aux paragraphes 5.2.2.2 (b) à (f) sur la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné par le Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire concerné.
- 5.3.6** Toute notification d'un remboursement anticipé volontaire total, tout préavis relatif à un remboursement anticipé obligatoire total et toute notification d'un remboursement anticipé obligatoire partiel devant être envoyé(e) par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations en application du présent Article 5 (*Amortissement, remboursement et rachat*) le sera par l'intermédiaire de l'Agent Payeur conformément aux termes du Contrat de Service

Financier.

#### 5.4 Rachat

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations, à quelque prix que ce soit, en bourse ou autrement. Les Obligations ainsi rachetées par l'Emetteur pourront être conservées conformément aux articles L. 213-1 A et D. 213-1 A du Code monétaire et financier aux fins de favoriser la liquidité desdites Obligations.

#### 5.5 Annulation

Les Obligations (ou fractions d'Obligations) remboursées conformément aux stipulations des Articles 5.1 (*Amortissement final*) et 5.2 (*Remboursement anticipé*) ou rachetées conformément aux stipulations de l'Article 5.4 (*Rachat*) devront (s'agissant des fractions d'Obligations remboursées), ou pourront, à la discrétion de l'Emetteur (s'agissant des Obligations intégralement remboursées ou rachetées par, ou pour le compte de l'Emetteur, conformément à l'Article 5.4 (*Rachat*)), être immédiatement annulées (ainsi que tous les droits relatifs au paiement des intérêts et aux autres montants y relatifs) par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France.

Les Obligations (ou fractions d'Obligations) ainsi annulées ne pourront être ni réémises ni revendues et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Obligations (ou fractions d'Obligations).

#### 5.6 Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire

- 5.6.1** Sans préjudice des stipulations de l'Article 5.6.2 ci-dessous, tout remboursement anticipé des Obligations En Circulation obligatoire partiel visé au présent Article 5 (*Amortissement, remboursement et rachat*) (à l'exception toutefois des cas de remboursement anticipé visés à l'Article 5.2.2.3 (*Autres cas de remboursement anticipé*)), donnera lieu au paiement par l'Emetteur, d'une indemnité actuarielle (l'"**Indemnité Actuarielle**") égale au montant le plus grand entre (a) zéro et (b) le *mark to market* pour les Porteurs d'Obligations, déterminé par l'Agent de Calcul, à la date du remboursement anticipé concerné, d'un *swap* ayant comme notionnel le montant nominal des Obligations En Circulation ainsi remboursé par anticipation, comme profil de remboursement celui des Obligations, comme date de départ la prochaine Date de Paiement d'Intérêt et comme taux d'intérêt un taux égal à 1,0991% l'an et dans lequel l'Emetteur serait payeur des montants fixes et les Porteurs d'Obligations payeurs des montants variables (ces derniers étant égaux à l'EURIBOR 3 mois de la période considérée), lesdits montants fixes et variables étant calculés en base exact/360.

En cas d'impossibilité pour l'Agent de Calcul de déterminer le *mark to market* dudit swap ou de désaccord avec l'Emetteur, la valeur du *mark to market* sera déterminée par l'Agent de Calcul sur la base de cotations obtenues auprès des Banques de Référence à cette date et sera égale à la moyenne arithmétique des deux cotations restantes après élimination de la cotation la plus basse et de la cotation la plus élevée ainsi obtenues.

Pour les besoins du présent Article 5.6.1, "**Banques de Référence**" signifie quatre intervenants majeurs sur le marché interbancaire de la zone euro tels que choisis par l'Agent de Calcul après consultation de l'Emetteur.

## 5.6.2 Outre le paiement de l'Indemnité Actuarielle, l'Emetteur sera également tenu de payer une indemnité forfaitaire (l'"Indemnité Forfaitaire") calculée comme suit :

- (a) en cas de remboursement anticipé obligatoire total visé à l'Article 5.2.2.1, l'Indemnité Forfaitaire due par l'Emetteur sera égale à 0,50 % (zéro virgule cinquante pour cent) du montant nominal des Obligations alors En Circulation remboursé par anticipation,
- (b) en cas de remboursement anticipé obligatoire partiel visé à l'Article 5.2.2.2 (c) (i) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel/En cas de cession d'un Immeuble Périmètre/En cas de cession autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble*) l'Indemnité Forfaitaire due par l'Emetteur sera égale à 1 % (un pour cent) du montant nominal des Obligations alors En Circulation remboursé par anticipation (le "**Montant Remboursé**"), dès lors que, cumulativement :
  - (i) le remboursement anticipé obligatoire partiel intervient entre la Date de Règlement (inclusive) et la quatrième date anniversaire de la Date de Règlement (exclue) ; et
  - (ii) le Montant Remboursé excède, pour chacune des deux périodes de douze (12) mois allant respectivement du 16 novembre 2014 (inclus) au 16 novembre 2015 (exclu) (la "**Première Période**") puis du 16 novembre 2015 (inclus) au 16 novembre 2016 (exclu) (la "**Seconde Période**"), un montant de franchise égal à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, étant convenu que pour la Seconde Période de douze (12) mois, le montant de franchise sera augmenté de tout montant de franchise qui n'aura pas été utilisé au cours de la Première Période ;

à défaut, aucune Indemnité Forfaitaire ne sera due.

## 6. COMPTES BANCAIRES ET ALLOCATION DES FONDS VERSES

### 6.1 Comptes bancaires

#### 6.1.1 Compte de Gage Espèces

- (A) Aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le Représentant de la Masse maintiendra ouvert le Compte de Gage Espèces dans les livres du Teneur de Comptes Bancaires.
- (B) Sans préjudice des stipulations du paragraphe (C) ci-dessous, l'Emetteur sera tenu de transférer sur le Compte de Gage Espèces, à la date de cession d'un Immeuble Périmètre (autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble) ou, de perception d'indemnités d'expropriation ou de réquisition devant être affectées au remboursement anticipé obligatoire partiel en application de l'Article 5.2.2.2 (f) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas d'expropriation ou de réquisition*) (si lesdites indemnités sont perçues avant la date de remboursement anticipé concerné), un montant égal :
  - (i) au montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné, augmenté des montants visés à l'Article 5.3.1 et, le cas échéant, de toute indemnité exigible en application de l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*) s'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de ladite cession ou de la perception desdites indemnités, ou
  - (ii) l'intégralité, selon le cas, du produit de cession ou des indemnités d'expropriation ou de réquisition s'il existe un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas

d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel à la date de ladite cession ou de la perception desdites indemnités, si le montant du produit de cession ou des indemnités est supérieur au montant stipulé à l'alinéa (i) ci-dessus.

- (C) Les sommes ainsi créditées sur le Compte de Gage Espèces seront transférées en pleine propriété au Représentant de la Masse agissant pour le compte de celle-ci, à titre de garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes dues par l'Emetteur au titre des Documents de Financement, puis seront soit (i) affectées au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation, soit (ii) restituées à l'Emetteur, soit (iii) conservées à titre de gage espèces, conformément aux stipulations de l'article 4 (*Affectation des Montants en Espèces*) du Gage Espèces.
- (D) En cas de prononcé de l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, des Obligations conformément aux stipulations de l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*), le solde figurant au crédit du Compte de Gage Espèces, sera imputé par le Représentant de la Masse dans l'ordre d'allocation des fonds stipulé au paragraphe (A) de l'Article 6.2 (*Allocation des fonds versés*).

### 6.1.2 Compte de la Masse

- (A) Aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, le Représentant de la Masse maintiendra ouvert le Compte de la Masse dans les livres du Teneur de Comptes Bancaires.
- (B) L'ensemble des sommes devant être directement versées au Représentant de la Masse pour le compte des Porteurs d'Obligations en vertu des Sûretés (Délégation des Assurances, Nantissements de Créances notifiés) seront versés sur le Compte de la Masse, étant toutefois convenu que, tant que l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, des Obligations n'a pas été prononcée conformément aux stipulations de l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*) :
- (i) les montants versés sur le Compte de la Masse en vertu des Délégations d'Assurances, seront restitués par le Représentant de la Masse, selon le cas, à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire, conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2.2 (d) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre*) ou de l'article 3.3 (*Mainlevée en cas de sinistre*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire ;
- (ii) les montants versés sur le Compte de la Masse en vertu de la notification du Nantissement de Créances de Loyers (laquelle ne pourra intervenir qu'en cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel) et, le cas échéant, de la notification du Nantissement des Indemnités d'Assurance seront restitués par le Représentant de la Masse, selon le cas, à l'Emetteur ou à la Caution Hypothécaire :
- dans leur intégralité, dans les meilleurs délais, tant qu'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel,
  - dans les meilleurs délais, à hauteur du montant nécessaire pour payer (y) la TVA afférente aux Revenus devant être reversée par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) à l'administration fiscale et (z) les charges, taxes, impôts et dépenses opérationnelles afférentes aux Immeubles Périmètre FDM ou aux Immeubles Périmètre Otello (selon le cas) et à leur détention, qui sont dues ou à devoir par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) jusqu'à la prochaine Date de

Paiement d'Intérêts (y compris toutes sommes dues au titre des Contrats de Gestion d'Actifs et des Contrats d'Administration de Biens) dans la limite toutefois d'un montant égal à 4.25% des Loyers hors taxe, s'il existe un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel, et ce jusqu'à ce que les Porteurs d'Obligations renoncent audit Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel ou qu'il soit remédié audit Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel, le solde étant conservé à titre de garantie.

- (iii) les montants versés sur le Compte de la Masse en vertu de la notification du Nantissement du Prêt Otello, seront conservés à titre de garantie et, s'agissant des montants correspondant au paiement des intérêts au titre du Prêt Otello, réservés afin d'être affectés au paiement des intérêts dus par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations.
- (C) En cas de prononcé de l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, des Obligations conformément aux stipulations de l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*), le solde figurant au crédit du Compte de la Masse, sera affecté par le Représentant de la Masse dans l'ordre d'allocation des fonds stipulé au paragraphe (A) de l'Article 6.2 (*Allocation des fonds versés*), étant toutefois convenu que tout montant correspondant au paiement des intérêts au titre du Prêt Otello reçu sur le Compte de la Masse en vertu de la notification du Nantissement du Prêt Otello sera affecté au paiement des intérêts dus par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations.
- (D) Tout montant figurant au crédit du Compte de la Masse devant être versé aux Porteurs d'Obligations devra leur être versé par le Représentant de la Masse pour le compte de l'Emetteur par l'intermédiaire de l'Agent Payeur conformément aux stipulations de l'Article 7.2 (*Modalités de paiement*).

## **6.2 Allocation des fonds versés**

- (A) Si une somme payée afférente à une dette ou obligation de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire au titre des Documents de Financement (y compris toute somme versée sur le Compte de la Masse en vertu de l'exercice, de la notification ou de la réalisation des Sûretés) est inférieure aux montants alors exigibles, le Représentant de la Masse devra imputer cette somme dans l'ordre suivant :
  - (1) le cas échéant, au paiement de l'Indemnité Actuarielle et de l'Indemnité Forfaitaire prévues à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*) impayées et dues aux Porteurs d'Obligations ;
  - (2) au paiement de tous frais, dépenses, commissions et rémunérations impayés et dus au Représentant de la Masse, à l'Agent des Sûretés, à l'Agent Payeur et/ou à l'Agent de Calcul ;
  - (3) au paiement de tous intérêts de retard impayés et dus aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations ;
  - (4) au paiement de tous intérêts impayés et dus aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations ;
  - (5) au paiement de tout montant en principal impayé et dû aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations ;

- (6) au paiement de tout autre montant impayé et dû aux Parties Financières au titre des Documents de Financement,

Et ce, dans chacun des cas (autre que le (2)) au prorata des droits des Porteurs d'Obligations dans les sommes non payées et/ou non remboursées.

- (B) Il est précisé, en tant que de besoin, que l'allocation des fonds versés décrite au paragraphe (A) ci-dessus s'applique aussi en cas de remboursement anticipé volontaire et de rachat des Obligations ainsi qu'en cas de prononcé de l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, des Obligations.

## **7. PAIEMENTS**

### **7.1 Monnaie de paiement**

Le paiement du principal et/ou des intérêts (y compris, le cas échéant, des intérêts de retard) et/ou des primes et/ou des indemnités dus au titre des Obligations sera effectué en Euro par crédit ou transfert sur un compte libellé en Euros conformément aux dispositions fiscales ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables.

### **7.2 Modalités de paiement**

Tous les paiements devant être effectués par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Documents de Financement seront versés par ou pour le compte de l'Emetteur, par l'intermédiaire de l'Agent Payeur, au bénéfice de chaque Porteur d'Obligations chez le Teneur de Compte Euroclear concerné.

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres dispositions légales ou réglementaires applicables, sans préjudice des dispositions de l'Article 8 (*Fiscalité*).

Les Porteurs d'Obligations ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

### **7.3 Paiements les Jours Ouvrés**

Toute paiement devant intervenir aux termes des Modalités à une date qui ne correspond pas à un Jour Ouvré, sera effectué le Jour Ouvré suivant, sauf si ce report a pour effet de déplacer le paiement à mois civil différent, auquel cas le paiement sera effectué le dernier le Jour Ouvré du mois civil en cours.

### **7.4 Certificats**

Tout certificat ou tout calcul émanant du Représentant de la Masse, de l'Agent des Sûretés, de l'Agent Payeur ou de l'Emetteur ou de l'Agent de Calcul relatif à la détermination du montant des intérêts afférents aux Obligations ou à toute autre somme due au titre des Documents de Financement sera, en l'absence d'erreur manifeste ou d'erreur de calcul, définitif et liera les Porteurs d'Obligations et l'Emetteur.

### **7.5 Détermination**

Tous intérêts, commissions et autres paiements calculés au titre des Documents de Financement seront calculés sur une base exact/360, soit sur la base du nombre de jours écoulés pendant la période concernée divisé par 360.

## 7.6 Agent Payeur et Agent de Calcul

### Agent Payeur

#### **CACEIS Corporate Trust**

Notification opérationnelle:

#### **CACEIS Corporate Trust**

14 rue Rouget de Lisle

92130 Issy-les-Moulineaux

France

A l'attention de : Evelyne Lefort

Téléphone : +33 1 57 78 32 40

Télécopie : +33 1 49 08 05 87

Email : evelyne.lefort@caceis.com

### Agent de Calcul

#### **HSBC France**

Notification opérationnelle:

Gwennaël CODET-HACHE / Jean-Baptiste JOLY

103, avenue des Champs-Élysées

75419 Paris Cedex 08

France

Téléphone : +33 1 40 70 78 65 / +33 1 40 70 34 63

Télécopie : +33 1 40 70 28 80

Emails : gwennael.codet-hache@hsbc.fr / jean-baptiste.joly@hsbc.fr

## **8. FISCALITE**

- (A) Tous les paiements de principal, d'intérêts et d'autres produits afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Emetteur seront effectués sans aucune Retenue à la Source ou prélèvement au titre de tout Impôt de toute nature, imposés, levés ou recouvrés par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette Retenue à la Source ou ce prélèvement ne soit exigé par la loi.
- (B) Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation ou de la réglementation française, à un prélèvement ou à une Retenue à la Source au titre d'un quelconque Impôt prélevé par la France, présent ou futur, de quelque nature que ce soit, l'Emetteur s'engage à payer, dans la mesure permise par la loi, des montants supplémentaires de sorte que les Porteurs d'Obligations reçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre des Obligations, étant précisé toutefois que si l'obligation d'effectuer ces paiements supplémentaires résulte d'un changement de la législation ou de la réglementation française ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation ou de la réglementation française, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Emetteur, l'Emetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, à une Date de Paiement d'Intérêt, mais au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations alors En Circulation, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

- (C) Les stipulations du paragraphe (B) ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque (i) le prélèvement ou la Retenue à la source est du(e) au titre des Obligations du fait des liens entretenus par le Porteur concerné, ou un tiers agissant en son nom, avec la France autres que la seule détention des Obligations ou (ii) le prélèvement ou la Retenue à la Source est du(e) au titre d'un montant payé à une personne physique et doit être effectué conformément à la Directive du Conseil Européen 2003/48/EC ou à toute autre directive de l'Union Européenne mettant en œuvre les conclusions dégagées par le Conseil ECOFIN lors de sa délibération des 26 et 27 novembre 2000 sur l'imposition des revenus de l'épargne ou conformément à toute loi mettant en œuvre cette directive, s'y conformant, ou adoptée dans le but de s'y conformer.
- (D) Si l'Emetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe (B) ci-dessus et que le paiement de tels montants est ou deviendrait prohibé par la législation française, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables de la part de l'Emetteur, l'Emetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement au pair, majoré des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement, de la totalité des Obligations restant En Circulation, au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement visé au paragraphe (B) ci-dessus et au plus tard à la date à laquelle les paiements supplémentaires auraient dû être versés.
- (E) En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (B) ci-dessus, l'Emetteur diffusera un avis de remboursement à l'Agent de Calcul, à l'Agent Payeur, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et aux Porteurs, conformément aux stipulations de l'Article 18 (*Notifications*), au plus tôt quarante-cinq (45) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (D) ci-dessus, l'Emetteur diffusera un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt quarante-cinq (45) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement.

## 9. PRESCRIPTION

Toutes actions contre l'Emetteur en vue du paiement du principal ou des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de dix (10) ans (pour le principal) et cinq (5) ans (pour les intérêts) à partir de leur date d'exigibilité respective.

En attendant la prescription éventuelle, les montants non réclamés resteront inscrits sur un compte avec affectation sans intérêt ouvert dans les livres de l'Emetteur.

## 10. SURETES - MAINLEVEES

### 10.1 Sûretés attachées aux Obligations

- 10.1.1** En garantie de toutes sommes dues par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations, en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rémunérations, frais et autres accessoires et de toutes autres sommes que l'Emetteur pourrait devoir au titre des Documents de Financement, l'Emetteur constitue, à la Date de Règlement, au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, les Sûretés Réelles Immobilières FDM, la Délégation d'Assurance FDM, le Nantissement de Créances de Loyers FDM, le Nantissement du Prêt Otello, le Nantissement de Parts Sociales, le Gage Espèces et le Nantissement de Droit au Bail FDM.



En outre, l'Emetteur s'engage, dès à présent à consentir, à tout moment, sur simple demande de l'Agent des Sûretés agissant sur instruction du Représentant de la Masse, au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, un Nantissement des Indemnités d'Assurances FDM sur les indemnités d'assurance "pertes de loyers" qui seraient éventuellement dues, conformément aux stipulations de l'Article 13.4.2.2 (c) (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*).

- 10.1.2** En garantie de toutes les sommes dues par l'Emetteur aux Porteurs d'Obligations au titre des Obligations, en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rémunérations, frais et autres accessoires et de toutes autres sommes que l'Emetteur pourrait devoir au titre des Documents de Financement, mais dans la limite d'un montant qui ne pourra jamais excéder, à tout moment, un montant égal à l'encours du Prêt Otello (tel qu'augmenté de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires échus et dus au titre du Prêt Otello mais restant impayés) la Caution Hypothécaire consent, à la Date de Règlement, au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, les Sûretés Réelles Immobilières Otello, la Délégation d'Assurances Otello, le Nantissement de Créances de Loyers Otello, le Nantissement de Droit au Bail Otello, et, le cas échéant, le Nantissement des Indemnités d'Assurances Otello.
- 10.1.3** Toutes formalités relatives à la notification, à la signification, et à l'inscription des Sûretés (y compris les Sûretés consenties en vertu de Documents de Sûreté qui sont établis sous seing privé) seront effectuées par le notaire agissant pour le compte des Porteurs d'Obligations.

## **10.2 Mainlevées**

### **10.2.1 En cas de remboursement intégral d'une Quote-Part Immeuble**

Sans préjudice des stipulations des Articles 10.2.3 (*En cas de cession d'Immeuble Périmètre*) et 10.2.4 (*En cas d'expropriation ou de réquisition*) ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées des Sûretés Réelles Immobilières grevant un Immeuble Périmètre donné et des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Périmètre et du Nantissement de Droit au Bail FDM s'il s'agit de l'Immeuble Périmètre FDM Novotel Paris Saint Quentin, dès lors que la Quote-part Immeuble allouée à cet Immeuble Périmètre a été intégralement et définitivement remboursée.

### **10.2.2 En cas de Substitution**

Sans préjudice des stipulations de l'Article 10.2.3 (*En cas de cession d'Immeuble Périmètre*) ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées des Sûretés Réelles Immobilières grevant un Immeuble Substitué ainsi que des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Substitué et du Nantissement de Droit au Bail FDM s'il s'agit de l'Immeuble Périmètre FDM Novotel Paris Saint Quentin, conformément aux stipulations de l'Article 11.1 (*Substitution*).

### **10.2.3 En cas de cession d'Immeuble Périmètre**

- (A) Sans préjudice des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées des Sûretés Réelles Immobilières grevant un Immeuble Périmètre faisant l'objet d'une cession autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble ainsi que des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Périmètre et du Nantissement de Droit au Bail FDM s'il s'agit de l'Immeuble Périmètre FDM Novotel Paris Saint Quentin, dès lors que l'Emetteur aura transféré sur le Compte de Gage Espèces les montants stipulés au paragraphe (B) de l'Article 6.1.1 (*Compte de Gage Espèces*).

- (B) Le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées partielles des Sûretés Réelles Immobilières grevant l'Immeuble Périmètre faisant l'objet d'une Cession Mineure d'Immeuble uniquement dans la mesure où elles grèvent la partie faisant l'objet de ladite cession.

#### 10.2.4 En cas d'expropriation ou de réquisition

- (A) Sans préjudice des stipulations du paragraphe (B) ci-dessous et de l'Article 10.2.1 ci-dessus, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées des Sûretés Réelles Immobilières grevant un Immeuble Périmètre faisant l'objet d'une expropriation ou d'une réquisition ainsi que des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Périmètre et du Nantissement de Droit au Bail FDM s'il s'agit de l'Immeuble Périmètre FDM Novotel Paris Saint Quentin, dès lors que l'Emetteur aura transféré sur le Compte de Gage Espèces les montants stipulés au paragraphe (B) de l'Article 6.1.1 (*Compte de Gage Espèces*).
- (B) Le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse donne d'ores et déjà mandat à l'Agent des Sûretés afin de procéder pour son compte aux mainlevées partielles des Sûretés Réelles Immobilières grevant l'Immeuble Périmètre faisant l'objet d'une expropriation partielle n'entraînant pas le remboursement de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné uniquement dans la mesure où elles grèvent la partie faisant l'objet de ladite expropriation, à la date à laquelle la dite mesure d'expropriation est devenue exécutoire.

## 11. SUBSTITUTION ET APPORT D'IMMEUBLES

### 11.1 Substitution

- 11.1.1** A tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation, l'Emetteur pourra proposer au Représentant de la Masse, avec copie à l'Agent des Sûretés, alternativement aux remboursements anticipés obligatoires visés respectivement au paragraphe (A) (i) de l'Article 5.2.2.2 (b) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble*), au paragraphe (A) (i) de l'Article 5.2.2.2 (c) (i) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de cession d'un Immeuble Périmètre/En cas de cession autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble*), à l'Article 5.2.2.2 (d) (i) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre / En cas de survenance d'un sinistre entraînant la résiliation du Bail Commercial*), au paragraphe (C) de l'Article 5.2.2.2 (d) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre / En cas de survenance d'un sinistre n'entraînant pas la résiliation du Bail Commercial*) et au paragraphe (A) de l'Article 5.2.2.2 (e) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de conclusion, de renouvellement ou de transfert d'un Bail Commercial au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor*) de substituer l'Immeuble Périmètre concerné (qu'il s'agisse d'un Immeuble Périmètre FDM ou d'un Immeuble Périmètre Otello) (**"Immeuble Substitué"**) par un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM dans un délai maximum de soixante (60) jours calendaires suivant la Notification de Substitution (telle que définie ci-après), sous réserve que :

- (A) l'Emetteur notifie à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, son intention de procéder à ladite Substitution (la "**Notification de Substitution**") en identifiant l'Immeuble Substitué, selon le cas :

- (i) dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la date de la Notification de l'Exigibilité Anticipée Partielle,
- (ii) au plus tard à la date de transfert de propriété de l'Immeuble Périmètre concerné, en ce qui concerne une cession,
- (iii) dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la résiliation du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre affecté par le sinistre, ou
- (iv) dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la date de la notification par l'Agent des Sûretés à l'Emetteur du non respect des conditions de remise en état ou de reconstruction stipulées à l'Article 5.2.2.2 (d) (ii) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel/En cas de survenance d'un sinistre/En cas de survenance d'un sinistre n'entraînant pas la résiliation du Bail Commercial*), ou
- (v) dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la date de la communication de la décision de la Majorité des Porteurs exigeant un remboursement anticipé des Obligations En Circulation ou une Substitution visée au paragraphe (A) de l'Article 5.2.2.2 (e) (*En cas de remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de conclusion, de renouvellement ou de transfert d'un Bail Commercial au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor*),

étant précisé que toute Notification de Substitution ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*) ;

- (B) aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel (autre que le Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou le Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel auquel la Substitution proposée aurait pour objet de remédier) ne soit survenu et ne perdure à la date de la Notification de Substitution ;
- (C) l'Emetteur remette dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de la Notification de Substitution, à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, tous documents raisonnablement demandés par l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) permettant d'établir, à la satisfaction du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, que l'ensemble des conditions suivantes sont satisfaites :
  - (i) le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution :
    - (w) sont situés en France Métropolitaine ;
    - (x) sont loués à Accor ou à une Filiale Accor dans le cadre d'un Bail Accor (i) triple net, (ii) ayant une durée résiduelle supérieure ou égale à celle du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre devant être substitué, (iii) conclu au minimum aux mêmes conditions que celles applicables aux Loyers que le Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Substitué et sans franchise de loyers, (iv) garanti par un Cautionnement Accor et (v) couvert par le Partenariat Accor ;
    - (y) ont une Valeur de Marché au moins égale à la Valeur de Marché de l'Immeuble Substitué ;
    - (z) jouissent de toutes les autorisations administratives requises et respectent les normes et réglementations qui leur sont applicables en matière

d'environnement, d'urbanisme, de construction, d'installation classées, d'exploitations, d'affectation, d'hygiène et de sécurité ou d'établissements recevant du public, ce respect devant être confirmé, à la satisfaction du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), par des rapports urbanistique, administratif, technique et environnemental établis par des conseils ou des experts de premier rang agréés par le Représentant de la Masse ou l'Agent des Sûretés agissant sur instruction de ce dernier ;

- (ii) les créances détenues par l'Emetteur au titre du Bail Accor conclu sur le ou le Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution (y compris les Loyers et toutes créances détenues au titre du Cautionnement Accor susvisé) peuvent être affectées en nantissement de premier rang au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement de Créances de Loyers FDM à la date de substitution envisagée ;
  - (iii) le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution peuvent faire l'objet de sûretés réelles immobilières de premier rang au profit des Porteurs d'Obligations à hauteur d'un montant égal au(x) montant(s) garanti(s) par les Sûretés Réelles Immobilières grevant l'Immeuble Substitué,
  - (iv) les indemnités d'assurance dues à l'Emetteur au titre des polices d'assurances multirisques afférentes au(x) Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution peuvent être attribuées aux Porteurs d'Obligations conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances,
  - (v) étant convenu que si à l'expiration du délai de trente (30) jours calendaires susvisé l'Emetteur n'a pas remis les documents susvisés et/ou les conditions susvisées ne sont pas remplies, il sera tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle expire ledit délai de trente (30) jours calendaires ou tout délai plus tardif stipulé à l'Article 5.2.2.2 (d).
- (D) en cas de cession d'Immeuble Périmètre uniquement, le montant global cumulé des Quotes-Parts Immeuble allouées aux Immeubles Périmètre (qu'il s'agisse d'Immeuble(s) Périmètre FDM ou d'Immeuble(s) Périmètre Otello) ayant fait l'objet d'une cession qui n'était pas une Cession Mineure d'Immeuble et ayant été substitués par un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM depuis la Date de Règlement, soit inférieur ou égal à 25 % (vingt-cinq pour cent) du Montant de l'Emission (cette limite étant calculée en prenant en compte la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre concerné par ladite cession).

**11.1.2** Si le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution ont, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché inférieure ou égale à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse appréciera le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application du présent Article 11.1 (*Substitution*) puis communiquera sa décision et ses instructions à l'Agent des Sûretés.

Si le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution ont, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché, unitaire ou cumulée, supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse sera tenu d'apprécier le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application du présent Article 11.1 (*Substitution*) conformément aux instructions de la Majorité des Porteurs. Pour ce faire, le Représentant de la Masse devra alors, dès réception de la Notification de Substitution et des justificatifs l'accompagnant, convoquer immédiatement

une assemblée générale afin de déterminer les instructions de la Majorité des Porteurs, puis, communiquer lesdites instructions à l'Agent des Sûretés dès que possible après leur adoption.

**11.1.3** Le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) pourra, après avoir examiné de bonne foi les documents qui auront été remis par l'Emetteur afin de justifier de la satisfaction des conditions visées à l'Article 11.1.1 ci-dessus, refuser tout ou partie des Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution, étant convenu que :

- (a) la décision du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas) sera notifiée à l'Emetteur par l'Agent des Sûretés dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires suivant la réception de l'intégralité des justificatifs présentés en application du paragraphe (C) de l'Article 11.1.1 ci-dessus, à défaut de notification la Substitution sera réputée acceptée ;
- (b) le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) ne pourra refuser la substitution proposée que pour juste motif ; et
- (c) l'Emetteur sera alors tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle est intervenue la notification du refus du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), ou tout délai plus tardif stipulé à l'Article 5.2.2.2 (d), sans se voir offrir la possibilité de proposer, alternativement audit remboursement, une nouvelle Substitution.

**11.1.4** Si le Représentant de la Masse, ou, selon le cas, la Majorité des Porteurs, se prononce en faveur de la Substitution sollicitée, le Représentant de la Masse devra donner mandat à l'Agent des Sûretés de donner mainlevée des Sûretés Réelles Immobilières consenties sur l'Immeuble Substitué ainsi que des Sûretés consenties sur les Revenus attachés audit Immeuble Substitué (et notamment, le cas échéant, restituer les indemnités d'assurance perçues sur le Compte de la Masse en vertu des Délégations d'Assurance) sous réserve de la prise en charge par FDM de tous les éventuels frais, honoraires de conseil, émoluments de notaires, taxes et autres coûts liés à ladite Substitution, aux mainlevées et nouvelles Sûretés données et consenties dans le cadre de ladite Substitution et :

- (a) pour toute Substitution qui ne fait pas suite à une cession d'Immeuble Périmètre, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :
  - (i) de l'absence, à la date de ladite mainlevée, de Cas d'Exigibilité Anticipée Général et de Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel (autre que le Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou le Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel auquel la Substitution permet de remédier),
  - (ii) de la remise à l'Agent des Sûretés, à la date de ladite mainlevée, d'une attestation signée par le représentant légal de l'Emetteur attestant que l'Emetteur ne fait pas l'objet d'une Procédure Collective (en particulier n'est pas en état de cessation des paiements),
  - (iii) de la constitution, à la date de ladite mainlevée, d'un nantissement de créances sur les créances détenues par l'Emetteur au titre du Bail Accor conclu sur le ou le Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution (y compris les Loyers et toutes créances détenues au titre du Cautionnement Accor garantissant le paiement desdits Loyers) au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement de Créances de Loyers FDM à la date de substitution envisagée,

- (iv) de la constitution, à la date de ladite mainlevée, de sûretés réelles immobilières de premier rang sur le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution au profit des Porteurs d'Obligations dans les mêmes termes et conditions et à hauteur d'un montant égal au(x) montant(s) garanti(s) par les Sûretés Réelles Immobilières grevant l'Immeuble Substitué,
  - (v) de la délégation, à la date de ladite mainlevée, des indemnités d'assurance dues à l'Emetteur au titre des polices d'assurances multirisques afférentes au(x) Nouveaux Immeubles FDM proposés conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances, et
- (b) en cas de Substitution faisant suite à la cession d'un Immeuble Périmètre, sous réserve du transfert sur le Compte de Gage Espèces, à la date de ladite mainlevée, des montants visés au paragraphe (B) de l'Article 6.1.1 (*Compte de Gage Espèces*). L'Emetteur sera par ailleurs tenu, dans un délai maximum de soixante (60) jours calendaires, suivant la Notification de Substitution, concomitamment :
- (i) de constituer un nantissement de créances sur les créances détenues par l'Emetteur au titre du Bail Accor conclu sur le ou le Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution (y compris les Loyers et toutes créances détenues au titre du Cautionnement Accor garantissant le paiement desdits Loyers) au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement de Créances de Loyers FDM ;
  - (ii) de constituer des sûretés réelles immobilières de premier rang sur le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en substitution au profit des Porteurs d'Obligations dans les mêmes termes et conditions et à hauteur d'un montant égal au(x) montant(s) garanti(s) par les Sûretés Réelles Immobilières grevant le ou les Immeubles Périmètre concerné(s) par la cession,
  - (iii) de consentir à la délégation des indemnités d'assurance dues à l'Emetteur au titre des polices d'assurances multirisques afférentes au(x) Nouveaux Immeubles FDM proposés conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances.

**11.1.5** Il est précisé, en tant que de besoin, que sauf si, s'agissant des Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire visés à l'Article 5.2.2.2 (b) et 5.2.2.2 (c) (i), le fait générateur du remboursement anticipé obligatoire a définitivement cessé ou n'est pas intervenu, dès lors qu'une Substitution est sollicitée et n'est pas réalisée dans un délai de soixante (60) jours calendaires suivant la date de la Notification de Substitution, quelle qu'en soit la cause, l'Emetteur sera tenu de procéder à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence comprenant la date d'expiration dudit délai, ou tout délai plus tardif stipulé à l'Article 5.2.2.2 (d), au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation sans se voir offrir la possibilité de proposer, alternativement audit remboursement, une nouvelle Substitution.

## **11.2 Rechargement**

**11.2.1** Si, à tout moment, aussi longtemps qu'il reste des Obligations En Circulation :

- (a) le Ratio LTV Périmètre est supérieur à 65% (soixante-cinq pour cent), ou
- (b) le Ratio ICR Périmètre est inférieur à 200% (deux cent pour cent),

l'Emetteur pourra proposer au Représentant de la Masse, avec copie à l'Agent des Sûretés, alternativement aux remboursements anticipés obligatoires visés à l'Article 5.2.2.2 (a) d'apporter en

garantie des Obligations, en complément, un ou plusieurs Nouveaux Immeubles FDM dans un délai maximum de soixante (60) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement (telle que définies ci-après) sous réserve que :

- (A) l'Emetteur notifie à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, avec copie adressée à l'Agent de Calcul, son intention de procéder audit Rechargement (la "**Notification de Rechargement**") dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant la Date de Remise du Certificat de Calcul constatant le non respect du niveau de Ratio LTV Périmètre ou du niveau de Ratio ICR Périmètre prévu à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), étant précisé que toute Notification de Rechargement sera définitive, engagera irrévocablement l'Emetteur à l'égard de la totalité des Porteurs et ne deviendra effective qu'à compter de sa réception par l'Agent des Sûretés et le au Représentant de la Masse dans les conditions définies à l'Article 18 (*Notifications*) ;
- (B) aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipé Général Potentiel (autre que le Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel auquel le Rechargement proposé aurait pour objet de remédier) ne soit survenu et ne perdure à la date de la Notification de Rechargement ;
- (C) l'Emetteur remette dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement, à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, tous documents raisonnablement demandés par l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) permettant d'établir, à la satisfaction du Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas), après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, que l'ensemble des conditions suivants sont satisfaites :
  - (i) le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement :
    - (x) sont situés en France Métropolitaine,
    - (y) sont loués à Accor ou à une Filiale Accor dans le cadre d'un Bail Accor (i) triple net, (ii) ayant date d'échéance postérieure à la Date d'Echéance des Obligations, (iii) conclu sans franchise de loyers, (iv) garanti par un Cautionnement Accor et (v) couvert par le Partenariat Accor,
    - (z) jouissent de toutes les autorisations administratives requises et respectent les normes et réglementations qui leur sont applicables en matière d'environnement, d'urbanisme, de construction, d'installation classées, d'exploitations, d'affectation, d'hygiène et de sécurité ou d'établissements recevant du public, ce respect devant être confirmé, à la satisfaction du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), par des rapports urbanistique, administratif, technique et environnemental établis par des conseils ou des experts de premier rang agréés par le Représentant de la Masse ;
  - (ii) les créances détenues par l'Emetteur au titre du Bail Accor conclu sur le ou le Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement (y compris les Loyers et toutes créances détenues au titre du Cautionnement Accor susvisé) peuvent être affectées en nantissement de premier rang au profit du Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement de Créances de Loyers FDM à la date de rechargement envisagée ;
  - (iii) le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement peuvent faire l'objet de sûretés réelles immobilières de premier rang au profit des Porteurs d'Obligations à hauteur d'un montant en principal au moins égal, pour chaque

hypothèque, à 55% de la Valeur de Marché de chaque Nouvel Immeuble FDM proposé en rechargement à la date de constitution de ladite sûreté ;

- (iv) les indemnités d'assurance dues à l'Emetteur au titre des polices d'assurance multirisques afférentes au(x) Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement peuvent être attribuées aux Porteurs d'Obligations conformément aux termes de l'article L. 121-13 du Code des assurances ; et
- (D) l'Emetteur remet à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement, un Certificat de Calcul établissant que les Ratios Financiers tels que calculé à la date du Rechargement en prenant en compte ledit Rechargement respectent les niveaux prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), lesdits Ratios Financiers étant calculés sur la base d'une nouvelle Evaluation des Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement établie par l'Expert aux frais de l'Emetteur ;
- (E) l'Emetteur remet à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement une attestation signée par son représentant légal attestant que l'Emetteur ne fait pas l'objet d'une Procédure Collective (en particulier n'est pas en état de cessation des paiements) ;

**11.2.2** Si le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement ont, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché inférieure ou égale à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse appréciera le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application du présent Article 11.2 (*Rechargement*) puis communiquera sa décision et ses instructions à l'Agent des Sûretés.

Si le ou les Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement ont, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché, unitaire ou cumulée, supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse sera tenu d'apprécier le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application du présent Article 11.2 (*Rechargement*) conformément aux instructions de la Majorité des Porteurs. Pour ce faire, le Représentant de la Masse devra alors, dès réception de la Notification de Rechargement et des justificatifs l'accompagnant, convoquer immédiatement une assemblée générale afin de déterminer les instructions de la Majorité des Porteurs, puis, communiquer lesdites instructions à l'Agent des Sûretés dès que possible après leur adoption.

**11.2.3** Le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) pourra, après avoir examiné de bonne foi les documents qui lui auront été remis par l'Emetteur afin de justifier de la satisfaction des conditions visées à l'Article 11.2.1 ci-dessus, refuser tout ou partie des Nouveaux Immeubles FDM proposés en rechargement, étant convenu que :

- (a) la décision du Représentant de la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas) sera notifiée à l'Emetteur par l'Agent des Sûretés dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires suivant la réception de l'intégralité des justificatifs présentés en application du paragraphe (C) de l'Article 11.2.1 ci-dessus ; à défaut de notification le Rechargement sera réputé accepté ; et
- (b) le Représentant de la Masse ou la Majorité des Porteurs (selon le cas) ne pourra refuser le rechargement proposé que pour juste motif ; et
- (c) l'Emetteur sera alors tenu de procéder au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence au cours de laquelle est intervenue la notification du refus du Représentant de



la Masse ou de la Majorité des Porteurs (selon le cas), sans se voir offrir la possibilité de proposer, alternativement audit remboursement, un nouveau Rechargement.

- 11.2.4** Il est précisé, en tant que de besoin, que si un Rechargement est sollicité et n'est pas réalisé dans un délai de soixante (60) jours calendaires suivant la date de la Notification de Rechargement, quelle qu'en soit la cause, l'Emetteur sera tenu de procéder à la Date de Paiement d'Intérêt suivant immédiatement la Période de Référence comprenant la date d'expiration dudit délai au remboursement anticipé obligatoire partiel des Obligations En Circulation sans se voir offrir la possibilité de proposer, alternativement audit remboursement, un nouveau Rechargement.
- 11.2.5** L'Emetteur prendra en charge tous les éventuels frais, honoraires de conseils, émoluments de notaires, taxes et autres coûts liés au Rechargement et aux nouvelles Sûretés consenties.

### **11.3 Stipulations communes aux Substitutions et Rechargements**

Toute Substitution et tout Rechargement donnera lieu à la communication par l'Emetteur à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse d'une nouvelle Annexe 1 (Liste des Immeubles Périmètre) qui se substituera à celle en vigueur à la date de Substitution ou de Rechargement concernée.

## **12. DECLARATIONS ET GARANTIES**

L'Emetteur déclare et garantit aux Porteurs d'Obligations, en ce qui le concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre FDM, pour la première fois à la Date de Règlement puis à chaque Date de Paiement d'Intérêt les déclarations et garanties suivantes.

Il est précisé que la Caution Hypothécaire a fait et a consenti au profit des Porteurs d'Obligations en vertu de l'article 4 (*Déclarations et garanties*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire des déclarations et garanties substantiellement identiques aux déclarations et garanties suivantes en ce qui la concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre Otello.

### **12.1 Déclarations et garanties générales**

- 12.1.1 Existence :** à la Date de Règlement, il est une société en commandite par actions de droit français dûment constituée et immatriculée, existant valablement au regard des lois françaises

**12.1.2 Activité :**

- (a) il a pour seule activité des activités entrant dans le Domaine d'Activité ou des activités connexes à celles-ci ;
- (b) il conduit ses affaires en son propre nom ;
- (c) il a le centre des intérêts principaux situé en France ;

**12.1.3 Capacité :**

- (a) il a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses Actifs en pleine propriété ;
- (b) il a la capacité de signer les Documents de Financement auxquels il est partie et de remplir et exécuter ses engagements et obligations au titre desdits Documents de Financement ;

**12.1.4 Autorisations sociales et pouvoirs :**

- (a) la conclusion et l'exécution des Documents de Financement auxquels l'Emetteur est partie et l'émission des Obligations, ont été dûment autorisées et décidées par ses organes sociaux compétents ;
- (b) toute autorisation sociale nécessaire a été obtenue et toute autre action nécessaire a été entreprise pour autoriser la signature et l'exécution de tout Document de Financement auquel l'Emetteur serait partie et aucune limitation de pouvoirs relative à sa capacité de souscrire des emprunts ne sera dépassée du fait de l'émission, de la souscription et du règlement des Obligations ;
- (c) les signataires des Documents de Financement au nom et pour le compte de l'Emetteur sont dûment habilités à cet effet ;

**12.1.5 Absence de violation des lois, règlements et dispositions applicables :** la signature des Documents de Financement auxquels l'Emetteur est partie et l'exécution de ses obligations au titre desdits Document de Financement, ne contreviennent à aucune loi ou réglementation substantielle applicable, à aucune règle ou autorisation auxquelles il est soumis, à aucune de ses obligations (contractuelle ou autre) ni aucun des engagements significatifs souscrits par l'Emetteur, à aucune stipulation de ses statuts, à aucune décision frappée d'exécution provisoire ou passée en force de chose jugée au titre d'une procédure à laquelle l'Emetteur est partie ;

**12.1.6 Validité des Documents de Financement :**

- (a) les Obligations et tout Document de Financement auquel l'Emetteur est partie constituent des obligations valables, qui engagent juridiquement l'Emetteur, qui lui sont opposables et qui peuvent être rendues exécutoires à son encontre conformément à leurs termes, sous réserve des dispositions légales et réglementaires affectant de façon générale les droits des créanciers ;
- (b) toutes les conditions requises par la loi et/ou la réglementation applicable pour que l'émission des Obligations et leur souscription par les Porteurs d'Obligations soit valablement réalisée selon les termes et conditions des Modalités, sont remplies (s'agissant de celles incombant à l'Emetteur), et toutes les démarches nécessaires à cette fin incombant à l'Emetteur ont été réalisées ;

**12.1.7 Obligations *pari passu* :** les obligations de l'Emetteur au titre des Documents de Financement auxquels il est partie sont inconditionnelles et (dans la mesure où ces obligations ne bénéficient pas d'une priorité particulière créée et/ou conférée au titre des Sûretés) viennent au moins *pari passu* avec son Endettement chirographaire et non subordonné, sous réserve des obligations qui sont privilégiées par l'effet de la loi ;

**12.1.8 Respect des lois et règlements :** l'Emetteur respecte, en tous points substantiels, l'ensemble des dispositions législatives, réglementaires et administratives qui lui sont applicables et les jugements auxquels il est soumis (autres que celles et ceux relatives (relatifs) aux Immeubles Périmètre FDM pour lesquelles (lesquels) des déclarations et garanties spécifiques sont faites ci-après) ;

**12.1.9 Etablissement des documents comptables et financiers** : les états financiers et les documents comptables sociaux et consolidés de l'Emetteur qui ont été remis à l'Arrangeur, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et/ou aux Porteurs d'Obligations ou qui seront remis en vertu des présentes Modalités :

- (a) ont été établis conformément aux exigences de la loi française, selon les principes comptables et les pratiques généralement acceptés en France et appliqués de manière cohérente ou, le cas échéant, selon les normes IFRS ; et
- (b) donnent une image fidèle et sincère du patrimoine et de la situation financière de l'Emetteur pour la période qu'ils couvrent respectivement ;

**12.1.10 Informations exactes - Documents complets :**

- (a) il a préparé avec attention et soin les informations le concernant et concernant les autres sociétés du Groupe FDM qui ont été communiquées à l'Arrangeur, à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et/ou aux Porteurs d'Obligations ;
- (b) la description des faits et les informations figurant dans tout document remis par lui à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et/ou aux Porteurs d'Obligations en application de l'Article 13 (*Engagements*), l'ont été de bonne foi, étaient, au moment où ils ont été remis, conformes à la réalité (sous réserve de l'incertitude affectant par principe les données prévisionnelles qui ont été retenues par l'Emetteur dans certains documents remis sur la base d'hypothèses et projections sincères et raisonnables), sincères et précis dans tous leurs éléments significatifs et n'étaient pas susceptibles d'induire les Porteurs d'Obligations en erreur en raison d'une omission intentionnelle ou de la survenance de faits nouveaux dont l'Emetteur avait connaissance et qui n'auraient pas été notifiés à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse ; et que rien n'est intervenu depuis la remise de ces documents dont l'Emetteur aurait connaissance et qui nécessiterait qu'ils soient révisés de manière substantielle ou dont on pourrait raisonnablement attendre qu'il les rende inexacts ou incorrects et dont l'Emetteur n'aurait pas informé à l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse ;

**12.1.11 Evaluations :**

- (a) toutes les informations fournies à l'Expert par l'Emetteur pour les besoins de la réalisation de toute Evaluation, conformément aux termes des présentes Modalités, sont sincères et communiquées de bonne foi à la date de leur communication à l'Expert ;
- (b) à sa connaissance, il n'a pas omis de fournir à l'Expert une quelconque information qui, si elle lui avait été communiquée, aurait négativement et significativement affecté la Valeur de Marché de l'un quelconque des Immeubles Périmètre ;

**12.1.12 Absence de Cas d'Exigibilité Anticipée et/ou de Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel** : à compter de la Date de Règlement (exclue), il n'existe, à la meilleure connaissance de l'Emetteur, aucun Cas d'Exigibilité Anticipée et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel dont l'Emetteur aurait connaissance et n'aurait pas informé le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;

**12.1.13 Evénement Significatif Défavorable** : à compter de la Date de Règlement (exclue), à la meilleure connaissance de l'Emetteur, aucun Evénement Significatif Défavorable n'est survenu dont l'Emetteur aurait connaissance et n'aurait pas informé le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;

**12.1.14 Procédure Collective** : l'Emetteur ne fait pas l'objet d'une Procédure Collective ni n'a déposé une demande à l'effet de faire l'objet d'une Procédure Collective ;

**12.1.15 Impôts** : l'Emetteur a valablement opté pour l'assujettissement des Loyers à la TVA au titre de son activité de location.

## **12.2 Déclarations et garanties propres aux Immeubles Périmètre FDM :**

**12.2.1 Respect des lois et règlements** : les Immeubles Périmètre FDM sont en conformité, en tous points substantiels, avec toutes les lois et règlements en vigueur en matière d'urbanisme, de construction, d'environnement, d'installations classées, d'exploitation, d'affectation, d'hygiène et de sécurité et d'établissements recevant du public qui leur sont applicables, étant précisé que, en tout état de cause, un non respect de la loi et des règlements relatifs à un Immeuble Périmètre FDM n'entraînera pas de Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble dès lors (i) que ledit non-respect ne remet pas en cause l'exploitation de l'Immeuble Périmètre FDM ou le respect des niveaux de Ratios Financiers prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*) ou (ii) que dans l'hypothèse où des irrégularités de nature à remettre en cause l'exploitation de tout Immeuble Périmètre FDM seraient avérées, l'Emetteur s'engage, sans préjudice du respect des niveaux de Ratios Financiers prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), à respecter ses obligations au titre de l'Article 13.3.2.1 (*Engagements de faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Respect des lois et règlements*) ;

### **12.2.2 Propriété des Immeubles Périmètre FDM :**

- (a) l'Emetteur détient en pleine propriété les Immeubles Périmètre FDM ou est valablement titulaire des baux emphytéotiques et des baux à construction relatifs aux Immeubles Périmètre FDM (selon le cas) ;
- (b) l'origine de propriété des Immeubles Périmètre FDM est régulière ;

**12.2.3 Sûretés** : à compter de la Date de Règlement (incluse), les Sûretés constituées par l'Emetteur en vertu des Documents de Sûretés constituent des sûretés de premier rang, sans concurrence, valables, opposables aux tiers, et susceptibles d'exécution forcée, conformément aux termes des Documents de Sûretés ;

### **12.2.4 Absence de Privilèges et de servitudes sur les Immeubles Périmètre FDM :**

- (a) aucun Privilège ne grève les Immeubles Périmètre FDM, à l'exception des Sûretés consenties en vertu des Documents de Sûretés, des inscriptions hypothécaires dont le bénéfice sera transféré par voie de subrogation à la Masse ou qui sont, ou qui deviendront moyennant le remboursement des Crédits Bancaires Existants, sans cause, et des Privilèges pour lesquels une mainlevée a été obtenue et dont la radiation est en cours ;
- (b) les Immeubles Périmètre FDM ne sont grevés d'aucune servitude autres que (i) celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme, des documents organiques des zones opérationnelles dans lesquelles sont situés les Immeubles Périmètre FDM (ZAC, lotissement, etc...), des règlements administratifs ou autres, des états descriptifs de division en volume ou en copropriété le cas échéant, et (ii) celles révélées le cas échéant dans les titres de propriété ou dans les actes de constitution de servitude communiqués au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés;

### 12.2.5 Entretien des Immeubles Périmètre FDM :

- (a) les Immeubles Périmètre FDM sont en bon état d'entretien (sous réserve des obligations des Locataires à ce titre en vertu de Baux Commerciaux) ;
- (b) les travaux effectués afin de faire en sorte que les Immeubles Périmètre FDM continuent de respecter les normes de sécurité sont, dans la mesure où ils incombent à l'Emetteur en vertu des Baux Commerciaux, correctement réalisés ;

### 12.2.6 Assurances - Sinistres :

- (a) chaque Immeuble Périmètre FDM est assuré aux termes des polices d'assurance visées l'Article 14.1 (*Souscription des assurances*), contractées auprès de compagnies d'assurance de premier rang ;
- (b) il n'existe aucun défaut de paiement des primes afférentes aux polices d'assurance devant être souscrites par l'Emetteur et aucun défaut de paiement des primes afférentes aux polices d'assurance devant, aux termes des Baux Commerciaux conclus par l'Emetteur, être souscrites par les Locataires et, si tel est le cas, l'Emetteur a effectué toutes les diligences nécessaires en vue de préserver ses droits à indemnisation au titre de ces polices d'assurance ;
- (c) aucun événement spécifique à l'Emetteur de nature à entraîner l'annulation, la résolution ou la résiliation d'une quelconque des assurances souscrites par l'Emetteur ou à donner lieu à une réduction significative de garantie n'est survenu et dont l'Emetteur aurait connaissance et n'aurait pas informé le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;
- (d) aucun événement spécifique à l'Emetteur de nature à entraîner l'annulation, la résolution ou la résiliation d'une quelconque des assurances souscrites par les Locataires ou à donner lieu à une réduction significative de garantie desdites assurances n'est survenu et dont l'Emetteur aurait connaissance et n'aurait pas informé le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;
- (e) à la connaissance de l'Emetteur, il n'existe pas de sinistres en cours relevant de l'assurance « Dommages Ouvrages » afférente aux Immeubles Périmètre FDM et pour lesquels l'Emetteur aurait la qualité de maître d'ouvrage, qui n'aient donné lieu dans les délais impartis à une déclaration auprès de la compagnie d'assurance concernée ;

**12.2.7 Baux :** (i) chacun des Baux Commerciaux conclu par l'Emetteur constitue des obligations valables du Locataire concerné et qui lui sont opposables, (ii) chacun des Baux Commerciaux conclus par l'Emetteur peut être mis en œuvre à l'encontre du Locataire concerné conformément à ses termes sous réserve des règles applicables aux droits des créanciers en général ; et (iii) chacun des Baux Commerciaux conclu par l'Emetteur prévoit un usage conforme à la destination et à l'affectation de l'Immeuble Périmètre FDM concerné et les Loyers sont assujettis à la TVA ;

### 12.3 Dates d'effet des déclarations et garanties

Sauf stipulation expresse contraire, les déclarations et garanties visées aux Articles 12.1 et 12.2 sont faites à la Date de Règlement et seront réputées réitérées, à chaque Date de Paiement d'Intérêts.

## 13. ENGAGEMENTS

Les engagements du présent Article 13 (*Engagements*) entrent en vigueur à compter de la Date de Règlement (incluse) et resteront en vigueur tant qu'un montant quelconque restera dû au titre des

## Obligations et des Documents de Financement.

Il est précisé qu'en vertu des articles 5.1 (*Engagements de faire*) et 5.2 (*Engagements de ne pas faire*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, la Caution Hypothécaire a pris, vis-à-vis des Porteurs d'Obligations, des engagements substantiellement identiques à ceux pris par l'Emetteur en vertu des Article 13.3 (*Engagements de faire*) et 13.4 (*Engagements de ne pas faire*) ci-dessous en ce qui la concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre Otello.

Tous les rapports, documents, certificats, avis, préavis, notifications ou informations devant être remis aux Porteurs d'Obligations par l'Emetteur, ou mis à leur disposition, en application du présent Article 13 (*Engagements*) le seront par l'intermédiaire de l'Agent Payeur conformément aux termes du Contrat de Service Financier.

### 13.1 Engagements d'information

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations :

#### 13.1.1 Remise des documents comptables et financiers : à mettre à la disposition du Représentant de la Masse, de l'Agent des Sûretés et des Porteurs d'Obligations :

- (a) une copie certifiée conforme par son représentant légal de ses comptes sociaux annuels audités et certifiés (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et les annexes), accompagnés de la copie du rapport du Commissaire aux Comptes y afférent et du rapport de gestion établi par le représentant légal de l'Emetteur, dans les cent quatre-vingt (180) jours calendaires suivant la fin de l'exercice social concerné ;
- (b) une copie certifiée conforme par son représentant légal des comptes sociaux annuels audités et certifiés (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et les annexes) de la Caution Hypothécaire, accompagnés de la copie du rapport du Commissaire aux Comptes y afférent et du rapport de gestion établi par le gérant de la Caution Hypothécaire, dans les cent quatre-vingt (180) jours calendaires suivant la fin de l'exercice social concerné ;
- (c) une copie certifiée conforme par son représentant légal de ses comptes consolidés annuels audités et certifiés (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et les annexes), accompagnés de la copie du rapport du Commissaire aux Comptes y afférent et du rapport de gestion établi par le représentant légal de l'Emetteur, dans les cent quatre-vingt (180) jours calendaires suivant la fin de l'exercice social concerné ;
- (d) une copie certifiée conforme par son représentant légal de ses comptes sociaux semestriels, de ses comptes consolidés semestriels et des comptes sociaux semestriels de la Caution Hypothécaire, dans les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires suivant la fin du semestre concerné ;

#### 13.1.2 Rapport de Gestion : à mettre à la disposition du Représentant de la Masse, de l'Agent des Sûretés, de l'Agent de Calcul et des Porteurs d'Obligations, au plus tard deux (2) Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement d'Intérêt, le Rapport de Gestion actualisé ;

#### 13.1.3 Evaluations : à mettre à la disposition du Représentant de la Masse et de l'Agent des Sûretés, les Evaluations actualisées au moment de la remise des comptes annuels visés à l'Article 13.1.1 (*Remise des documents comptables et financiers*) et au moment de la remise des comptes semestriels visés à l'Article 13.1.1 (*Remise des documents comptables et financiers*), et pour la première fois lors de la remise des comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012, étant convenu que cet engagement ne fait pas obstacle aux droits du Représentant de la Masse ou de l'Agent des Sûretés agissant sur instruction de ce dernier, de procéder ou de faire procéder, à ses frais ou aux frais des Porteurs

d'Obligations, à toute expertise ou audit des Immeubles Périmètre conformément à l'Article 13.3.1.8 (*Engagements généraux de faire / Evaluations*) ;

**13.1.4 Etat locatif :** à remettre au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés, au moment de la remise de chaque Evaluation, un état locatif détaillé selon le format joint en Annexe 3 (*Etat locatif*), comprenant, pour chaque Immeuble Périmètre, la dénomination du Locataire, la date du Bail Commercial conclu sur l'Immeuble Périmètre concerné, la prochaine date de congé possible, la date d'échéance dudit Bail Commercial, le montant du Loyer, la date contractuelle de paiement du Loyer, l'état des impayés avec le Locataire concerné, accompagné d'une copie de tout nouveau Bail Commercial ou avenant signé ;

**13.1.5 Notification d'événements importants :**

- (a) à notifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés dans les meilleurs délais la survenance de tout Evénement Significatif Défavorable ;
- (b) à notifier au Représentant de la Masse, à l'Agent des Sûretés et aux Porteurs d'Obligations, immédiatement dès qu'il en aura connaissance, de la survenance de tout événement constituant un Cas d'Exigibilité Anticipée ;
- (c) à notifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés dans les meilleurs délais la survenance de tout événement constituant un Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel ;
- (d) à confirmer au Représentant de la Masse, à l'Agent des Sûretés et/ou aux Porteurs d'Obligations, s'ils lui en font la demande, qu'aucun Cas d'Exigibilité Anticipée et aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Potentiel n'est à sa connaissance survenu et ne subsiste à la date de ladite confirmation ou, si un tel cas existe à en préciser la nature et à notifier au Représentant de la Masse, sans préjudice des droits des Porteurs d'Obligations en application de l'Article 15.2 (*Prononcé de l'exigibilité anticipée*), les actions qu'il aura entreprises afin de remédier à cette situation ;
- (e) à informer le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés, les Porteurs d'Obligations et l'Agent de Calcul, immédiatement dès qu'il en aura connaissance, de la survenance de tout événement constituant un Cas de Remboursement Anticipé Obligatoire;
- (f) à informer le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés, l'Agent de Calcul et les Porteurs d'Obligations, immédiatement dès qu'il en aura connaissance, de la survenance de tout événement constitutif d'un Changement de Contrôle, et, en tout état de cause, s'agissant uniquement du cas de Changement de Contrôle visé à l'alinéa (c) de la définition "Changement de Contrôle" préalablement audit Changement de Contrôle ;
- (g) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de tout projet de cession constituant une Cession Mineure d'Immeuble avec un préavis d'au moins dix (10) jours calendaires ;
- (h) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés, dès qu'une servitude (ou le retrait d'une servitude s'il s'agit de servitudes bénéficiant au terrain d'assiette concerné) affecte de manière défavorable et significative la Valeur de Marché de l'Immeuble Périmètre concerné ou son exploitation normale ;
- (i) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés, dès qu'il en a connaissance, de tout défaut affectant la structure des Immeubles Périmètre et affectant significativement et défavorablement leur Valeur de Marché ;

**13.1.6 Information aux actionnaires :** à transmettre au Représentant de la Masse et à l'Agent des

Sûretés tout document pertinent devant être transmis à l'ensemble des actionnaires de l'Emetteur, conformément à la réglementation applicable ;

**13.1.7 Litiges :** à notifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés, dès qu'il en aura connaissance, et à faire figurer dans le Rapport de Gestion, la survenance d'une action devant les juridictions judiciaires, administratives ou arbitrales ou de tout autre litige affectant un Immeuble Périmètre ou affectant l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire en relation avec un Immeuble Périmètre, qui serait susceptible d'occasionner (individuellement ou cumulativement avec d'autres procédures ou litiges, sur un même Immeuble Périmètre) une perte ou la prise en compte d'une provision d'un montant supérieur ou égal à 1.000.000 € (un million d'Euros) ;

**13.1.8 Sinistre :** à notifier au Représentant de la Masse, à l'Agent des Sûretés et aux Porteurs d'Obligations, dès qu'il en a connaissance ou immédiatement après en avoir été informé par l'Administrateur de Biens, le Locataire concerné, ou, le cas échéant, la Caution Hypothécaire, et à faire figurer dans le Rapport de Gestion, la survenance de tout sinistre affectant un Immeuble Périmètre pouvant donner lieu au versement d'indemnités d'assurance d'un montant supérieur ou égal à 500.000 € (cinq cent mille Euros) par Immeuble Périmètre concerné et à communiquer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés toutes informations utiles sur le suivi du règlement de ces sinistres ;

**13.1.9 Travaux :**

- (a) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés au moment de la remise de chaque Evaluation, sur la réalisation de tous travaux de nature immobilière réalisés sur un Immeuble Périmètre donné dont le montant global excède 500.000 € (cinq cent mille Euros) hors taxes et immobilisés dans la comptabilité de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire (selon le cas) (ladite information comprenant, le cas échéant, au fur et à mesure de leur obtention, une copie du procès-verbal de la visite de la commission de sécurité donnant un avis favorable et/ou, selon la nature des travaux, l'arrêté de poursuite de l'exploitation ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement et de conformité et la preuve de la conformité de l'Immeuble Périmètre concerné conformément aux dispositions des articles L. 461-1 et suivants, R. 462-9 et R. 462-10 du Code de l'urbanisme) et à faire figurer ces informations de façon résumée dans le Rapport de Gestion ;
- (b) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés au moment de la remise de chaque Evaluation de tous travaux réalisés par un Locataire sur un Immeuble Périmètre dont le montant global excède 500.000 € (cinq cent mille Euros) par Immeuble Périmètre dont il aurait été informé, ou, le cas échéant, dont la Caution Hypothécaire aurait été informée, par le Groupe Accor (ladite information comprenant, le cas échéant, au fur et à mesure de leur obtention, une copie du procès-verbal de la visite de la commission de sécurité donnant un avis favorable et/ou, selon la nature des travaux, l'arrêté de poursuite de l'exploitation ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement et de conformité et la preuve de la conformité de l'Immeuble Périmètre concerné conformément aux dispositions des articles L. 461-1 et suivants, R. 462-9 et R. 462-10 du Code de l'urbanisme) ;

**13.1.10 Cotation :** à informer immédiatement le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés et les Porteurs d'Obligations du retrait des Obligations de la négociation sur Euronext Paris ;

**13.1.11 Information à la demande de l'Agent de Sûretés et du Représentant de la Masse :** à fournir à l'Agent des Sûretés ou au Représentant de la Masse, sur leur demande raisonnable, toute information financière en sa possession le concernant ou concernant la Caution Hypothécaire (y compris une information concernant les Immeubles Périmètre) ;



**13.1.12 Législation sur le Blanchiment** : à remettre à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse, ou à tout Porteur d'Obligations qui en fait la demande, toutes informations qui seraient demandées par un ou plusieurs Porteurs d'Obligations dans le cadre des procédures mises en place par ces derniers pour le respect de la Législation sur le Blanchiment ;

**13.1.13 Existence - statuts** : en cas de modification des statuts, à remettre dans les meilleurs délais au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés un exemplaire original d'un extrait K-Bis à jour relatif à l'Emetteur et une copie de ses statuts à jour certifiée conforme par le représentant légal de l'Emetteur ;

**13.1.14 Dépenses opérationnelles** : à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés dès lors que le montant des charges afférant aux Immeubles Périmètre FDM ou aux Immeubles Périmètre Otello (selon le cas) excède un montant égal à 4.25% des Loyers hors taxe, et à justifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés ce dépassement ;

**13.1.15 Partenariat Accor** : à communiquer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés, dans les meilleurs délais, tout avenant au Partenariat Accor concernant les Immeuble Périmètre ;

## 13.2 Engagements financiers

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations :

**13.2.1 Remise des Certificats de Calcul** : à remettre au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés:

- (a) au moment de la remise des comptes annuels visés à l'Article 13.1.1 (*Remise des documents comptables et financiers*) et pour la première fois lors de la remise des comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012, un Certificat de Calcul signé par le représentant légal de l'Emetteur et contresigné par son Commissaire aux Comptes et certifiant l'exactitude du calcul des Ratios Financiers pour la Période de Test écoulée ;
- (b) au moment de la remise des comptes semestriels visés à l'Article 13.1.1 (*Remise des documents comptables et financiers*) et pour la première fois lors de la remise des comptes semestriels relatifs au semestre clos le 30 juin 2013, un Certificat de Calcul signé par le représentant légal de l'Emetteur et certifiant l'exactitude du calcul des Ratios Financiers pour la Période de Test écoulée ;

**13.2.2 Calcul des Ratios Financiers** : à calculer les Ratios Financiers sur la base des principes de valorisation pratiqués à la Date de Règlement lesquels devront être appliqués de manière constante pendant toute la durée des Obligations, étant convenu que si, à une Date de Test donnée, un Immeuble Périmètre a subi un sinistre, la Valeur de Marché de cet Immeuble Périmètre pour les besoins du calcul du Ratio LTV Périmètre sera égale, pendant la période de reconstruction ou de remise en état, à celle résultant de la dernière Evaluation réalisée avant la survenance du sinistre ;

**13.2.3 Respect des Ratios Financiers** : à maintenir, à tout moment :

- (a) un Ratio LTV Consolidé inférieur ou égal à 65 % (soixante-cinq pour cent) ;
- (b) un Ratio LTV Périmètre inférieur ou égal à 65 % (soixante-cinq pour cent) ;
- (c) un Ratio ICR Consolidé supérieur ou égal à 200 % (deux cent pour cent) ; et
- (d) un Ratio ICR Périmètre supérieur ou égal à 200 % (deux cent pour cent).

### 13.3 Engagements de faire

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations en ce qui le concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre FDM uniquement :

#### 13.3.1 Engagements généraux de faire

**13.3.1.1 Existence :** à faire tout ce qui est nécessaire pour maintenir son existence sociale ;

**13.3.1.2 Activité :** à maintenir son centre des intérêts principaux en France ;

**13.3.1.3 Statuts :** à respecter les conditions et restrictions (s'il y en a) imposées par ses statuts ;

**13.3.1.4 Obligations *pari passu* :** à faire en sorte que ses obligations au titre des Document de Financement, pour celles qui ne seraient pas privilégiées en vertu des Documents de Sûretés, viennent au moins *pari passu* avec son Endettement chirographaire et non subordonné, à l'exception des obligations qui sont privilégiées par l'effet de la loi ;

#### 13.3.1.5 Maintien des autorisations gouvernementales et administratives :

(a) à obtenir ou faire en sorte que soient obtenus, à maintenir en vigueur et respecter l'ensemble des autorisations, accords, approbations, actes ou décisions émanant d'une administration, d'autorités publiques ou de tribunaux, nécessaires à la conduite de ses activités (autres que celles et ceux relatives(relatifs) aux Immeubles Périmètre FDM pour lesquelles(lesquels) des engagements spécifiques sont pris ci-après) ; et

(b) à effectuer tous les actes et démarches qui s'avèreraient nécessaires au titre de toute loi ou réglementation applicable (i) pour l'exécution de toutes ses obligations au titre des Documents de Financement, (ii) pour assurer la validité et l'opposabilité des Documents de Financement et (iii) pour lui permettre de conduire ses activités ;

**13.3.1.6 Respect des lois et règlements :** à respecter, en tous points substantiels, l'ensemble des dispositions, législatives, réglementaires et administratives qui lui sont applicables et les jugements auxquels il est soumis (autres que celles et ceux relatives(relatifs) aux Immeubles Périmètre FDM pour lesquelles(lesquels) des engagements spécifiques sont pris ci-après) ;

#### 13.3.1.7 Etablissement des documents comptables et financiers :

(a) à préparer ses bilans, comptes de résultat, et autres documents comptables et les bilans et comptes de résultats consolidés du Groupe FDM en conformité avec les dispositions légales, les principes comptables et les pratiques généralement acceptés en France, ou, le cas échéant, les normes IFRS (ou en ce qui concerne, le cas échéant, les membres du Groupe FDM immatriculés hors de France, en conformité avec les principes comptables et les pratiques généralement acceptés dans leurs pays respectifs) et à les appliquer de façon cohérence et avec constance pour chaque exercice ;

(b) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de tout changement apporté aux principes comptables appliqués pour l'établissement des états financiers et documents comptables sociaux et/ou consolidés de l'Emetteur et de la Caution Hypothécaire à la Date de Règlement, et, à proposer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés dans les meilleurs délais les modifications à apporter aux modalités de calcul et/ou aux définitions des Ratios Financiers afin de tenir compte dudit changement ;

**13.3.1.8 Evaluations :** à permettre au Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier de procéder ou faire procéder, aux frais des Porteurs d'Obligations, à tout moment, sous réserve d'en informer préalablement l'Emetteur moyennant un préavis

raisonnable, à toute expertise ou audit concernant les Baux Commerciaux, le Partenariat Accor et/ou les Immeubles Périmètre ;

#### **13.3.1.9 Impôts :**

- (a) à établir conformément aux lois et règlements applicables, les liasses, déclarations et autres documents relatifs à tous Impôts dont il est redevable (y compris ceux dont il est redevable en raison de la propriété et de l'exploitation des Immeubles Périmètre FDM), et à les déposer dans les délais requis auprès des autorités compétentes ;
- (b) à payer l'ensemble des Impôts dus par lui dans les délais prévus par la réglementation applicable (sauf si ledit paiement est contesté de bonne foi, peut être légalement reporté et si une provision adéquate a été dûment comptabilisée)
- (c) le cas échéant, à effectuer toutes les demandes de remboursement de TVA, dans les délais prévus par les autorités fiscales, en bonne et due forme et en conformité avec les réglementations applicables ;
- (d) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de toute réclamation de l'administration fiscale ou sociale à son encontre dont le montant excéderait un million d'Euros (1.000.000 €) ou qui pourrait constituer un Evénement Significatif Défavorable ;
- (e) d'une façon générale, à respecter ses obligations au titre des dispositions et réglementations fiscales qui lui sont applicables ;

**13.3.1.10 Bonne gestion :** à gérer ou à veiller à ce que ses Actifs (autres que les Immeubles Périmètre FDM) soient gérés en bon père de famille et à gérer sa trésorerie dans un objectif de liquidité et de prudence ;

**13.3.1.11 Visite des Immeubles Périmètre FDM :** à permettre au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier de visiter les Immeubles Périmètre FDM, sous réserve d'avoir reçu un préavis de dix (10) jours calendaires au moins et sous réserve du respect des droits des Locataires au titre des Baux Commerciaux ;

### **13.3.2 Engagements de faire propres aux Immeubles Périmètre FDM**

**13.3.2.1 Respect des lois et règlements :** à respecter, en tous points substantiels, l'ensemble des lois et règlements en vigueur en matière d'urbanisme, de construction, d'environnement, d'installations classées, d'exploitation, d'affectation, d'hygiène et de sécurité et d'établissements recevant du public qui sont applicables aux Immeubles Périmètre FDM, étant convenu que dans l'hypothèse où des irrégularités seraient avérées et seraient de nature à remettre en cause l'exploitation d'un Immeuble Périmètre FDM considéré, l'Emetteur s'engage, sans préjudice du respect des niveaux de Ratios Financiers prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), à faire ses meilleurs efforts pour qu'il soit remédié auxdites irrégularités dans les meilleurs délais et au plus tard dans les douze (12) mois à compter de la connaissance de l'irrégularité, ou tout délai plus court qui serait imposé par une administration compétente, et au plus tard 6 mois avant la Date d'Echéance des Obligations ;

#### **13.3.2.2 Sûretés :**

- (a) à faire en sorte que les Sûretés consenties par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des Documents de Financement viennent en premier rang et sans concours et soient valables, opposables et susceptibles d'exécution pendant toute la durée des Obligations ;
- (b) à respecter ses engagements au titre des Documents de Sûretés ;

- (c) à prendre toute mesure et signer tout document ou acte, raisonnablement requis ou qui pourra être raisonnablement requis par le Représentant de la Masse ou l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier, en vue d'établir la preuve, de constituer, de rendre opposables et exécutoires, de préserver ou de modifier les Documents de Sûretés ;

**13.3.2.3 Entretien des Immeubles Périmètre FDM** : à maintenir en bon état de réparation et d'entretien, conformément aux usages de la profession et aux réglementations applicables, les Immeubles Périmètre FDM (sous réserve des obligations des Locataires à ce titre en vertu des Baux Commerciaux) ;

**13.3.2.4 Assurances :**

- (a) à assurer, et/ou à veiller à ce que les Locataires assurent, les Immeubles Périmètre FDM aux termes de polices d'assurance contractées auprès de compagnies d'assurance de premier rang, pour des montants habituels dans son Domaine d'Activité et conformément à la pratique des sociétés engagées dans des activités similaires en ce inclus les assurances visées à l'Article 14.1 (*Souscription des assurances*) ;
- (b) à respecter ses obligations au titre de l'Article 14 (*Assurances*) ;

**13.3.2.5 Baux :**

- (a) à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de tout défaut de paiement des Loyers au titre d'un Bail Commercial conclu par l'Emetteur supérieur à cent mille Euros (100.000 €) ;
- (b) à notifier dans les meilleurs délais au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés et au plus tard trente (30) jours calendaires à compter de la date à laquelle l'Emetteur en aura eu connaissance (i) la résiliation, résolution, annulation ou la violation significative par lui-même, le Locataire ou une tierce partie d'un Bail Commercial, d'une garantie de paiement y afférente ou de tout autre contrat significatif afférent à un Immeuble Périmètre FDM, dans la mesure où cette résiliation, résolution, annulation ou violation serait susceptible de constituer un Evénement Significatif Défavorable, et (ii) le départ effectif d'un Locataire ;
- (c) sans préjudice de stipulations de l'Article 13.4.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM / Baux*) à conclure tout Bail Commercial à des conditions normales de marché avec un ou plusieurs Locataire(s) de bonne réputation dont la surface financière (après prise en compte des garanties de paiement du loyer consenties le cas échéant par un Affilié du Locataire concerné ou tout tiers) est cohérente avec les Loyers prévus aux termes du Bail Commercial concerné ; et dans ce cas, à communiquer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés une copie certifiée conforme de tout nouveau Bail Commercial et de toute sûreté personnelle qui y est accessoire, et, le cas échéant, à conclure dans les meilleurs délais le Nantissement de Créances de Loyers préparé par l'Agent des Sûretés et validé par le Représentant de la Masse ;
- (d) à respecter les termes et conditions des Baux Commerciaux, à veiller à ce que les Locataires respectent les termes et conditions des Baux Commerciaux dans tous leurs éléments significatifs et à informer le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés en cas de non respect par un Locataire de ses obligations significatives au titre d'un Bail Commercial ;
- (e) à préserver (et/ou à faire en sorte que l'Administrateur de Biens préserve) ses droits au paiement des Loyers à l'égard des Locataires ;

- (f) à faire ses meilleurs efforts pour que chaque Locataire exploite l'Immeuble Périmètre FDM concerné conformément aux termes du Bail Commercial concerné, dans le respect des réglementations applicables à l'activité exercée par le Locataire ;

### **13.3.2.6 Gestion des Immeubles Périmètre FDM :**

- (a) à gérer ou à veiller à ce que les Immeubles Périmètre FDM soient gérés en bon père de famille ;
- (b) à communiquer au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés, dans les plus brefs délais, la copie de tout avenant relatifs au Contrat d'Administration de Biens relatif aux Immeubles Périmètre FDM ;
- (c) à informer immédiatement le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés de tout changement du mode de facturation et de perception des Loyers, étant convenu en tout état de cause que si les Loyers sont collectés par l'Administrateur de Biens, l'Emetteur sera tenu de consentir au profit du Représentant de la Masse pour le compte de celle-ci un nantissement sur les créances de restitution des loyers qu'il détient à l'encontre de l'Administrateur de Biens dans les mêmes termes et conditions que le Nantissement des Créances de Loyers FDM ;

## **13.4 Engagements de ne pas faire**

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations en ce qui le concerne et en ce qui concerne les Immeubles Périmètre FDM uniquement :

### **13.4.1 Engagements généraux de ne pas faire**

**13.4.1.1 Intérêt social :** à ne pas conclure de convention contraire à son objet ou à son intérêt social ;

**13.4.1.2 Existence - Statuts :** à ne pas modifier l'une quelconque des stipulations de ses statuts dans un sens qui affecterait défavorablement sa capacité à respecter ses obligations financières au titre des Obligations ;

**13.4.1.3 Activité :** à ne pas modifier son Domaine d'Activité ;

**13.4.1.4 Etablissement des documents comptables et financiers :** à ne pas modifier les principes comptables appliqués par lui à la Date de Règlement (tels qu'actualisés le cas échéant) sans l'accord préalable et écrit du Représentant de la Masse ou de l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier d'une manière qui soit susceptible d'affecter la compréhension par les Porteurs d'Obligations de ces documents, leur appréciation de l'évolution de la situation financière de l'Emetteur, de la Caution Hypothécaire et du Groupe FDM au travers de ces documents, sauf si ces modifications sont rendues nécessaires en vertu de la loi ou de la modification des principes comptables applicables ;

### **13.4.1.5 Endettement - Prêts :**

- (a) à ne pas accorder de crédits ou de prêts sous quelque forme que ce soit et de quelque nature que ce soit, y compris sous forme de garantie, à quelque personne physique ou morale que ce soit, à l'exception :
- (i) des délais de paiement (notamment tous crédit-vendeur) octroyés dans le cadre de son activité et à des conditions normales de marché ;
  - (ii) des prêts intragroupes entre entités du Groupe FDM ;

- (iii) des placements de trésorerie en bon père de famille et la souscription de tous contrats de couverture ;
- (b) (i) à ne pas mettre en défaut la Caution Hypothécaire au titre d'un prêt, d'un crédit ou d'une avance qui lui aurait été consenti(e) par l'Emetteur (autre que le Prêt Otello) et (ii) tant qu'une quelconque somme due par l'Emetteur au titre des Documents de Financement est exigible et demeure impayée, à ne pas demander de paiement, ni accepter le paiement d'une quelconque somme due par la Caution Hypothécaire au titre d'un prêt, d'un crédit ou d'une avance qui lui aurait été consenti(e) par l'Emetteur (autre que le Prêt Otello) ; en tant que de besoin, cette obligation ne fera pas obstacle à la faculté pour l'Emetteur, pendant toute la durée des Obligations, de demander et/ou accepter le paiement de toutes sommes dues par la Caution Hypothécaire au titre d'un prêt, d'un crédit ou d'une avance qui lui aurait été consenti(e) par l'Emetteur (autre que le Prêt Otello) dès lors que l'Emetteur sera à jour de ses obligations de paiement envers les Porteurs d'Obligations ;
- (c) à ne pas modifier les termes et conditions du Contrat de Prêt Otello et à ne pas consentir à des remboursements ou d'abandon de créances au titre du Prêt Otello, non prévus selon les termes et conditions dudit contrat en vigueur à la Date de Règlement ;

**13.4.1.6 Actes de dispositions** : sous réserve de l'application des stipulations des Articles 5.2.2 (*Remboursement anticipé obligatoire*) et 11.1 (*Substitution*), à ne pas céder, transférer, abandonner ou autrement disposer de tout ou partie des Actifs Objets des Sûretés ;

**13.4.1.7 Sûretés** : à ne pas laisser subsister et à ne pas consentir, tant comme débiteur principal que comme caution ou garant de Privilèges et à n'octroyer aucune garantie ou sûreté personnelle sur ses Actifs autres que les Sûretés consenties par l'Emetteur ;

#### **13.4.2 Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM**

**13.4.2.1 Sûretés** : à ne pas modifier la nature, le rang ou l'assiette des Sûretés consenties par l'Emetteur ni des sûretés et autres garanties accessoires aux créances faisant l'objet des Nantissements de Créances consentis par l'Emetteur ;

#### **13.4.2.2 Baux :**

- (a) à ne pas modifier l'une quelconque des stipulations des Baux Commerciaux, dès lors que la modification concernée est de nature à affecter de façon défavorable et significative sa capacité à satisfaire ses engagements financiers au titre des Obligations ;
- (b) à ne pas résilier ni accepter une résiliation des Baux Commerciaux conclus sur les Immeubles Périmètre FDM, sauf si concomitamment à la résiliation en question l'Emetteur conclut un Nouveau Bail Accor ou un Autre Bail Commercial dans les conditions définies à l'alinéa (c) ci-dessous ;
- (c) à ne pas céder ni accepter la cession d'un Bail Accor (en ce compris par voie de cession par Accor de sa participation dans les titres du Locataire concerné ou par voie de cession de fonds de commerce) et à ne pas conclure de nouveau bail ou de contrat de location gérance avec un preneur ou exploitant qui ne soit pas une entité appartenant au Groupe Accor, à l'exception du transfert et/ou de la conclusion et/ou du renouvellement des baux suivants (les "**Autres Baux Commerciaux**") :
  - (i) tout transfert d'un Bail Accor (en ce compris par voie de cession par Accor de sa participation dans les titres du Locataire concerné), à une entité n'appartenant pas au Groupe Accor mais ayant repris l'exploitation de l'Immeuble Périmètre FDM

concerné sous enseigne "Accor" (en ce compris tout renouvellement de ce bail postérieurement à son transfert), ou

- (ii) toute conclusion, à la date d'expiration d'un Bail Accor Initial ou de façon anticipée, d'un bail commercial régis par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce (et les dispositions non codifiées toujours en vigueur du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953), avec une entité n'appartenant pas au Groupe Accor mais ayant repris l'exploitation de l'Immeuble Périmètre FDM concerné sous enseigne "Accor", pour une durée allant au-delà de la Date d'Echéance des Obligations, et substantiellement selon les mêmes termes que le Bail Accor Initial, ou
- (iii) tout transfert d'un Bail Accor, substantiellement selon les termes et conditions d'origine, dans le cadre d'une cession du fonds de commerce qui était exploité dans l'Immeuble Périmètre FDM concerné par la Filiale Accor qui avait conclu ledit Bail Accor, au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor mais jouissant d'une réputation équivalente à la Filiale Accor concernée et présentant notamment la même capacité à générer du chiffre d'affaires sur l'Immeuble Périmètre FDM concerné, ce dont l'Emetteur devra préalablement justifier à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, à la satisfaction de ce dernier (en ce compris tout renouvellement de ce bail postérieurement à son transfert),

à condition, dans chacun des cas visés aux alinéas (i) à (iii) ci-dessus, que :

- (w) l'Emetteur consent concomitamment aux transferts et/ou à la conclusion des Autres Baux Commerciaux, un nantissement de créances sur toutes les créances détenues par lui au titre desdits baux (y compris au titre de toute garantie de paiement y relative) dans les mêmes termes et conditions que les Nantissement de Créances de Loyers FDM, et autorise le Représentant de la Masse à notifier ledit nantissement dès la date de signature de l'acte de nantissement de créances concerné,
- (x) l'Emetteur souscrit concomitamment aux transferts et/ou à la conclusion des Autres Baux Commerciaux, une assurance "pertes de loyers" satisfaisant les conditions posées à l'Article 14.1 (*Souscription des assurances*), consent un nantissement de créances sur toutes les indemnités détenues par lui au titre de cette assurance, et autorise le Représentant de la Masse à notifier ledit nantissement dès la date de signature de l'acte de nantissement de créances concerné, et
- (y) à tout moment, le montant cumulé des Quotes-Parts Immeubles allouées aux Immeubles Périmètre faisant l'objet d'un Autre Bail Commercial soit inférieur ou égal un montant égal à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, étant convenu que si, à une date donnée, le transfert, la conclusion ou le renouvellement d'un bail porte le montant cumulé des Quotes-Parts Immeubles allouées aux Immeubles Périmètre faisant l'objet d'un Autre Bail Commercial (telle que recalculée, le cas échéant, en application de l'Article 5.3.5), à un montant supérieur à un montant égal à 10% (dix pour cent) du Montant de l'Emission, l'Emetteur devra en informer le Représentant de la Masse, lequel devra alors convoquer immédiatement une assemblée générale des Porteurs d'Obligations afin de déterminer s'ils acceptent le transfert, la conclusion ou le renouvellement du bail en question ou, s'ils exigent, au choix de l'Emetteur, le remboursement anticipé partiel des Obligations En Circulation conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2.2 (e) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de conclusion, de renouvellement ou de transfert d'un Bail Commercial au profit d'une entité n'appartenant pas au Groupe Accor*) ou alternativement une Substitution.

Il est convenu que si l'Immeuble Périmètre FDM concerné par une cession de fonds de commerce visée à l'alinéa (iii) ci-dessus a, sur la base de la dernière Evaluation, une Valeur de Marché, unitaire, supérieure à 10.000.000 € (dix millions d'Euros), le Représentant de la Masse après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, sera tenu d'apprécier le caractère satisfaisant des justificatifs qui lui auront été présentés par l'Emetteur en application dudit alinéa (iii) conformément aux instructions de la Majorité des Porteurs. Pour ce faire, le Représentant de la Masse devra, dès réception des justificatifs, convoquer immédiatement une assemblée générale afin de déterminer les instructions de la Majorité des Porteurs, puis, communiquer lesdites instructions à l'Agent des Sûretés dès que possible après leur adoption.

- (d) à ne pas opérer de compensation et à ne pas permettre à un Locataire d'opérer une compensation entre une créance que ce Locataire détiendrait à l'encontre de l'Emetteur au titre d'un Bail Commercial et une somme quelconque due par lui à l'Emetteur au titre du Bail Commercial concerné et toute autre somme qui serait due par l'Emetteur au Locataire au titre du Bail Commercial concerné ou à tout autre titre ;

#### **13.4.2.3 Gestion des Immeubles Périmètre FDM :**

- (a) à ne pas confier la gestion des Immeubles Périmètre FDM à une entité autre que l'Emetteur ou un Affilié de l'Emetteur, sans l'accord préalable et écrit du Représentant de la Masse ou de l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier (cet accord ne pouvant être refusé sans juste motif) ;
- (b) à ne pas changer d'Administrateur de Biens sans en informer au préalable le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés ;

#### **13.4.2.4 Fusions - Opérations de restructuration :**

- (a) à ne pas absorber ou fusionner avec la Caution Hypothécaire ;
- (b) sans préjudice des stipulations du paragraphe (a) ci-dessus, à ne pas fusionner avec une quelconque autre entité ou se scinder, ou faire l'objet d'une restructuration juridique de quelque nature que ce soit, entraînant la disparition de l'Emetteur.

### **14. ASSURANCES**

#### **14.1 Souscription des assurances**

##### **14.1.1 Assurances multirisques**

L'Emetteur s'engage à faire en sorte que chacun des Immeubles Périmètre FDM soit couvert par une police d'assurance "*multirisques propriétaire*". Cette police sera souscrite soit par l'Emetteur, soit par Accor (ou la Filiale Accor concernée) pour le compte de l'Emetteur, soit par le syndic de copropriété pour les Immeubles Périmètre FDM soumis au régime de la copropriété, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance de premier rang pour des montants habituels dans le Domaine d'Activité de l'Emetteur. Il est rappelé qu'à la Date de Règlement, l'intégralité des Immeubles Périmètre FDM sont couverts par le programme d'assurances Accor.

Toute police d'assurance devra couvrir le ou les Immeuble(s) Périmètre FDM concerné(s) y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements et équipements (pourvu qu'ils soient la propriété de l'Emetteur), et permettre à tout moment la reconstruction en valeur à neuf ou remplacement à l'identique et la mise en conformité de l'Immeuble Périmètre FDM concerné, à la suite de tous dégâts causés notamment par l'incendie, la foudre, les explosions, les catastrophes naturelles, notamment les cyclones, tornades, tempêtes, ouragans, la neige sur toiture, la grêle, les calories et frigidités, les fumées, les actes de vandalisme et de malveillance, les attentats, les chutes d'aéronefs et objets aériens, les chocs de véhicules appartenant à un tiers, les dommages électriques, les dégâts des



eaux, les dommages liés à la circulation des fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de terrorisme, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires.

Cette police sera complétée, si le locataire n'est plus une Filiale Accor, par une police couvrant la garantie "*Responsabilité civile Propriétaire-non occupant*" et par une garantie "*Pertes de Loyers*" pour une durée de trente-six (36) mois couvrant notamment toute réduction totale ou partielle de Loyers jusqu'à la relocation effective de l'Immeuble Périmètre FDM concerné. Toutefois, tant qu'Accor ou une Filiale Accor restera Locataire d'un Immeuble Périmètre FDM, la garantie "*Responsabilité civile Propriétaire-non occupant*" sera souscrite par Accor ou toute Filiale Accor pour le compte de l'Emetteur, et Accor (ou toute Filiale Accor) sera tenu du paiement des Loyers conformément aux termes des Baux Commerciaux, pendant la période de reconstruction/remise en état d'un Immeuble Périmètre FDM (cette dernière ne pouvant toutefois excéder deux (2) ans).

Seront également garantis les honoraires d'expert, les frais de démolition et de déblai consécutifs à un sinistre ainsi que le montant des primes de la police d'assurance "*Dommages Ouvrage*", qui serait à souscrire à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état de l'Immeuble Périmètre FDM concerné.

En cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution de ses obligations au titre du présent Article, le Représentant de la Masse se réserve le droit de souscrire lui-même une police "*multirisques propriétaire*" et d'en refacturer les primes à l'Emetteur.

#### **14.1.2 Assurances relatives aux travaux**

L'Emetteur s'engage à faire en sorte que pendant la période de réalisation de tous travaux entrant dans le champ d'application de l'assurance "dommage-ouvrage", l'Immeuble Périmètre FDM concerné par les travaux soit couvert par des polices d'assurance souscrites auprès de compagnies d'assurance de premier rang pour les risques suivants et selon les termes et conditions habituels :

- une police d'assurance "dommage-ouvrage" ;
- une police d'assurance "CNR" (Constructeur Non Réalisateur) ;
- une police tous risques chantier (TRC) ;
- une police d'assurance responsabilité civile maître d'ouvrage.

#### **14.2 Engagements relatifs aux assurances**

L'Emetteur s'engage vis-à-vis des Porteurs d'Obligations, tant qu'un montant quelconque restera dû au titre des Obligations et des Documents de Financement :

- (i) à maintenir ou faire en sorte que soient maintenues, les garanties susvisées auprès de la compagnie d'assurance concernée, à faire payer par Accor (ou la Filiale Accor concernée) à leur date d'échéance les primes (et le cas échéant les surprimes) dues, et à en justifier au Représentant de la Masse et à l'Agent des Sûretés dès le paiement effectué, le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés agissant sur instructions de ce dernier étant d'ores et déjà autorisés par l'Emetteur à procéder à toutes vérifications utiles ;
- (ii) à ne pas modifier ou résilier en tout ou partie des polices d'assurance "*multirisques*" ;
- (iii) à l'échéance d'une police d'assurance, à informer l'Agent des Sûretés et le Représentant de la Masse préalablement à la souscription de toute nouvelle police d'assurance et à en fournir une copie, certifiée conforme par le représentant légal de l'Emetteur, à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse ;

- (iv) annuellement, dans un délai de soixante (60) jours calendaires suivant l'échéance des polices, à transmettre à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse, une attestation, sans biffure ni rature d'aucune sorte, délivrée par la compagnie d'assurance confirmant que les polices sont toujours en vigueur, que les primes d'assurances ont été réglées à bonne date ; ladite attestation devant être revêtue du cachet et de la signature de la compagnie d'assurance concernée ;
- (v) à effectuer toute déclaration au titre de toute police d'assurance (et notamment au titre de toute police "*dommage-ouvrage*") auprès de la compagnie d'assurance concernée dans les délais et selon les formes contractuellement ou légalement prescrites au titre de tout sinistre affectant un Immeuble Périmètre FDM et dont il aurait connaissance ; et le cas échéant, à exercer tous les recours résultant de la mise en œuvre de toute police "*dommage-ouvrage*" ; et
- (vi) à faire ses meilleurs efforts afin de préserver ses droits et ceux des Porteurs d'Obligations au titre des polices d'assurance visées ci-dessus, notamment en cas de litiges.

#### **14.3 Transfert des droits à indemnité en cas de sinistre**

- (A) En cas de sinistre affectant un Immeuble Périmètre FDM, les sommes dues par la compagnie d'assurance concernée au titre de la police "*multirisque*" (à l'exception, le cas échéant, des indemnités "pertes de loyers") seront versées sur le Compte de la Masse, en application de la Délégation d'Assurances FDM, sans le concours et hors la présence de l'Emetteur, à concurrence de la créance des Porteurs d'Obligations, en principal, intérêts, commissions, primes, accessoires, indemnités et autres accessoires au titre des Obligations.
- (B) Les indemnités d'assurance reçues sur le Compte de la Masse, en vertu de la Délégation d'Assurance FDM seront affectées conformément aux stipulations de l'Article 5.2.2.2 (d) (*Remboursement anticipé obligatoire partiel / En cas de survenance d'un sinistre*).

#### **14.4 Notification à la compagnie d'assurance**

Le Notaire rédacteur de l'Acte de Quittance Subrogative et d'Affectation Hypothécaire notifiera aux compagnies d'assurance auprès desquelles sont souscrites les polices d'assurance multirisques mentionnées ci-dessus, avec opposition au paiement de toutes indemnités, l'existence des Sûretés Réelles Immobilières consenties par l'Emetteur, afin d'assurer aux Porteurs d'Obligations, en cas de sinistre, notamment, le bénéfice de la délégation légale prévue par les dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances.

Une telle notification sera renouvelée par le notaire détenteur de la minute du Contrat de Souscription en cas de changement de compagnie d'assurance ou de police d'assurance afin d'assurer aux Porteurs d'Obligations, tant qu'il reste des Obligations en Circulation, le bénéfice de la délégation légale précitée. A ce titre l'Emetteur devra communiquer audit notaire les références et la copie de la nouvelle police souscrite.

## 15. EXIGIBILITE ANTICIPEE

### 15.1 Cas d'Exigibilité Anticipée

#### 15.1.1 Cas d'Exigibilité Anticipée Général

Chacun des événements figurant au présent paragraphe constitue un Cas d'Exigibilité Anticipée Général (quelle qu'en soit la cause) à savoir :

- 15.1.1.1 Défaut de paiement** : le défaut de paiement par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou toute autre partie aux Documents de Financement (autre qu'une Partie Financière), à sa date d'exigibilité (normale ou anticipée), de tout montant dû par l'un d'eux au titre des Obligations et, plus généralement au titre des Documents de Financement, sauf si ce défaut de paiement est imputable à un retard technique ou un erreur administrative et si, dans ces deux cas, le paiement est effectué dans un délai de deux (2) Jours Ouvrés suivant ladite date d'exigibilité anticipée ; ou
- 15.1.1.2 Non respect des Ratios Financiers** : l'un quelconque des Ratios Financiers ne respecte pas les niveaux prévus à l'Article 13.2.3 (*Respect des Ratios Financiers*), sauf s'il y est remédié conformément aux stipulations des Modalités ; ou
- 15.1.1.3 Non respect d'un engagement** : le non respect ou le manquement par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire à l'un quelconque de leurs engagements ou obligations au titre d'un Document de Financement auquel ils sont respectivement parties, à l'exception des engagements visés aux l'Article 15.1.1.2 ci-dessus et 15.1.2.1 ci-dessous, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante (40) jours calendaires suivant la date du non respect ou du manquement ; étant précisé qu'aucun délai ne sera accordé pour remédier à un manquement à un engagement de ne pas faire ; ou
- 15.1.1.4 Inexactitude des déclarations et garanties** : une déclaration ou une garantie faite ou donnée ou réputée réitérée par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire dans un Document de Financement, est ou s'avère inexacte à la date à laquelle elle a été faite ou, le cas échéant, réitérée, à l'exception des déclarations et garanties visées à l'Article 15.1.2.2 ci-dessous, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante (40) jours calendaires suivant la date à laquelle elle a été faite ou, le cas échéant, réitérée ; ou
- 15.1.1.5 Défaut croisé** : le défaut de paiement à bonne date, par l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou une Filiale de l'Emetteur dont le total du bilan représentant plus de 20.000.000 € (vingt millions d'Euros), d'une ou plusieurs dettes financières devenues certaines, liquides et exigibles, pour un montant, unitaire ou cumulé, supérieur à 5.000.000 € (cinq millions d'Euros), sauf si (i) ce défaut de paiement résulte d'une déclaration de l'exigibilité anticipée d'une dette financière en raison de la survenance d'un cas de défaut ou cas d'exigibilité anticipée autre qu'un défaut de paiement d'une somme due à sa date d'exigibilité anticipée, et si (ii) l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou la Filiale de l'Emetteur concernée a contesté en justice et de bonne foi l'exigibilité anticipée de ladite dette financière, auquel cas le défaut de paiement concerné ne constituera pas un Cas d'Exigibilité Anticipée Général tant qu'une décision judiciaire exécutoire n'aura pas été rendue ; ou
- 15.1.1.6 Défaut de paiement d'une dette commerciale** : le défaut de paiement à bonne date par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire d'une ou plusieurs dettes commerciales d'un montant unitaire ou cumulé supérieur à 5.000.000 € (cinq millions d'Euros), sauf si l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire, selon le cas, a contesté en justice et de bonne foi l'exigibilité de ladite ou desdites dettes, auquel cas le défaut de paiement concerné ne constituera pas un Cas d'Exigibilité Anticipée Général tant qu'une décision judiciaire exécutoire n'aura pas été rendue ; ou

**15.1.1.7 Manquement à une décision juridictionnelle, administrative ou sentence arbitrale :** l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire est défaillant dans l'exécution, dans les délais requis, d'une décision juridictionnelle exécutoire, d'une décision administrative exécutoire ou d'une sentence arbitrale exécutoire (autre que celles visées aux Articles 15.1.1.5 et 15.1.1.6 ci-dessus) dont l'exécution est demandée et condamnant l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) au paiement d'un montant égal ou supérieur à 1.000.000 € (un million d'Euros) ; ou

**15.1.1.8 Illégalité, défaut de validité et de caractère exécutoire :** l'un quelconque des Documents de Financement (autres que les Documents de Sûretés) auquel l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire est partie, cesse d'être un engagement valable, en tout ou en partie, cesse d'être exécutoire, ou est ou devient, en tout ou en partie, illégal, inapplicable inopposable, caduc, nul, résolu ou invalide ou, de manière générale, cesse de produire ses pleins effets, sans qu'il y soit remédié de façon satisfaisante pour le Représentant de la Masse, après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante (40) jours calendaires ; ou

**15.1.1.9 Réserve des Commissaires aux Comptes :**

- (a) les Commissaires aux Comptes de l'Emetteur refusent de certifier les comptes consolidés annuels ou les comptes sociaux de l'Emetteur ou émettent une ou plusieurs réserves *au sens des normes des commissaires aux comptes* (autres qu'une réserve de nature technique n'ayant aucune incidence sur la sincérité des comptes ou sur les Ratios Financiers) sur les comptes consolidés annuels ou les comptes sociaux de l'Emetteur lorsque ces réserves portent sur un fait susceptible d'avoir un impact défavorable et significatif sur la situation financière, les actifs, le patrimoine ou l'activité de l'Emetteur ; ou
- (b) les Commissaires aux Comptes de la Caution Hypothécaire refusent de certifier les comptes sociaux de la Caution Hypothécaire ou émettent une ou plusieurs réserves *au sens des normes des commissaires aux comptes* (autres qu'une réserve de nature technique n'ayant aucune incidence sur la sincérité des comptes ou sur les Ratios Financiers) sur les comptes sociaux de la Caution Hypothécaire lorsque ces réserves portent sur un fait susceptible d'avoir un impact défavorable et significatif sur la situation financière, les actifs, le patrimoine ou l'activité de la Caution Hypothécaire ; ou

**15.1.1.10 Procédure Collective :** l'Emetteur, la Caution Hypothécaire ou une Filiale de FDM dont le total du bilan représente plus de 20.000.000 € (vingt millions d'Euros) fait l'objet d'une Procédure Collective ; ou

**15.1.1.11 Perte du régime fiscal SIIC :** l'Emetteur perd définitivement le bénéfice du régime fiscal de faveur de l'article 208 C à 208 C ter du Code général des impôts, sauf si :

- (i) cette perte résulte d'une réforme législative ou réglementaire dudit statut le supprimant ; ou
- (ii) l'Emetteur bénéficie des ressources propres lui permettant de s'acquitter du paiement de tous impôts et pénalités dont il pourrait être redevable en suite de la perte dudit régime de faveur et en justifie au Représentant de la Masse ;

**15.1.1.12 Evénement Significatif Défavorable :** un Evénement Significatif Défavorable survient sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante-cinq (45) jours calendaires suivant la date de la notification qui en aurait été faite par l'Emetteur au Représentant de la Masse ; ou

**15.1.1.13 Cession d'Immeubles Périmètre** : le montant nominal cumulé des Obligations En Circulation remboursé par anticipation depuis la Date de Règlement en raison d'une cession d'Immeuble Périmètre autre qu'une Cession Mineure d'Immeuble est supérieur à 25 % (vingt-cinq pour cent) du Montant de l'Emission.

#### **15.1.2 Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble**

Chacun des événements figurant au présent paragraphe constitue un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble (quelle qu'en soit la cause) à savoir :

**15.1.2.1 Non respect d'un engagement propre aux Immeubles Périmètre** : le non respect ou le manquement par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire à l'un quelconque de leurs engagements ou obligations au titre des Articles 13.3.2 (*Engagements de faire propres aux Immeubles Périmètre FDM*) ou 13.4.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre FDM*) ou au titre des articles 5.1.2 (*Engagements de faire propres aux Immeubles Périmètre Otello*) ou 5.2.2 (*Engagements de ne pas faire propres aux Immeubles Périmètre Otello*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans le délai imparti par lesdits articles, ou, si aucun délai n'y figure, dans les quarante (40) jours calendaires ; étant précisé qu'aucun délai ne sera accordé pour remédier à un manquement à un engagement de ne pas faire ; ou

**15.1.2.2 Inexactitude des déclarations et garanties propres aux Immeubles Périmètre** : une déclaration ou une garantie faite ou donnée, ou réputée réitérée, par l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire en application ou au titre des Articles 12.2 (*Déclarations et garanties propres aux Immeubles Périmètre FDM*) et de l'article 4.2 (*Déclarations et garanties propres aux Immeubles Périmètre Otello*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, est ou s'avère inexacte à la date à laquelle elle a été faite ou, le cas échéant, réitérée, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans le délai imparti par lesdits articles, ou, si aucun délai n'y figure, dans les quarante (40) jours calendaires ; ou

**15.1.2.3 Saisies ou séquestres** : une saisie exécution ou une saisie conservatoire ou l'inscription judiciaire d'une sûreté est pratiquée par un tiers, y compris à titre provisoire, sur l'un quelconque des Immeubles Périmètre faisant l'objet d'une Sûreté, et la mainlevée de ladite saisie, inscription ou sûreté n'est pas obtenue dans un délai maximum de quatre vingt dix (90) jours calendaires suivant la signification de la procédure de saisie, de l'inscription ou de la constitution en question, sauf si l'Emetteur ou la Caution Hypothécaire (selon le cas) a engagé une action pour contester de bonne foi ladite saisie ou inscription en justice ; ou

**15.1.2.4 Sûretés** : l'un quelconque des Documents de Sûretés n'est pas ou cesse d'être un engagement valable, en tout ou partie, ou est ou devient illégal, inapplicable, inopposable, caduc, nul, résolu ou invalide, ou, de manière générale, cesse de produire ses pleins effets, ou l'une des Sûretés n'est pas constituée conformément aux termes des Documents de Financement, ne prend pas effet au rang convenu ou est ou devient illégale, inopposable, caduque, nulle ou inefficace, sans qu'il y soit remédié de façon satisfaisante pour le Représentant de la Masse, après avis éventuel de l'Agent des Sûretés, s'il est possible d'y remédier à la satisfaction du Représentant de la Masse, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de quarante (40) jours calendaires ; ou

**15.1.2.5 Assurances** : le manquement de l'Emetteur ou de la Caution Hypothécaire à leurs engagements respectifs visés à l'Article 14 (*Assurances*) ou, selon le cas à l'article 6 (*Assurances*) de l'Acte de Cautionnement Hypothécaire, sans qu'il y soit remédié, dans la mesure où il est possible d'y remédier, dans un délai de vingt (20) jours calendaires suivant la date du manquement.

## 15.2 Prononcé de l'exigibilité anticipée

**15.2.1** Si, à tout moment, tant qu'il reste des Obligations En Circulation, un Cas d'Exigibilité Anticipée Général ou un Cas d'Exigibilité Anticipé Immeuble survient, le Représentant de la Masse devra convoquer immédiatement une assemblée générale afin de déterminer si la Majorité des Porteurs souhaite, ou non, déclarer les sommes dues au titre des Obligations exigibles par anticipation, étant précisé que :

- (i) en cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Générale, la Majorité des Porteurs pourra demander au Représentant de la Masse de notifier à l'Emetteur qu'il doit immédiatement procéder au remboursement complet et définitif de la totalité des Obligations En Circulation ainsi qu'au paiement de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières au titre des Documents de Financement et notamment de tous intérêts dus au titre des Obligations à la date concernée, toutes pénalités et indemnités (notamment les indemnités prévues à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), intérêts de retard frais et accessoires dus au titre des Documents de Financement, et
- (ii) en cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble, la Majorité des Porteurs pourra demander au Représentant de la Masse de notifier à l'Emetteur (la "**Notification d'Exigibilité Anticipée Partielle**") qu'il doit procéder au remboursement complet et définitif du montant nominal des Obligations En Circulation à hauteur du montant de la Quote-Part Immeuble allouée à l'Immeuble Périmètre affecté par ledit Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble ainsi qu'au paiement de toutes les autres sommes dues aux Parties Financières au titre des Documents de Financement et notamment de tous intérêts dus au titre des Obligations à la date concernée, toutes pénalités et indemnités (notamment les indemnités prévues à l'Article 5.6 (*Indemnité Actuarielle et Indemnité Forfaitaire*), intérêts de retard frais et accessoires dus au titre des Documents de Financement, dans les conditions des Modalités.

**15.2.2** Tout prononcé de l'exigibilité anticipée, totale ou partielle, sera notifié par le Représentant de la Masse à l'Emetteur selon les instructions reçues de la Majorité des Porteurs, avec une copie à l'Agent de Calcul, à l'Agent Payeur et à l'Agent des Sûretés.

**15.2.3** Au cas où le Représentant de la Masse agissant sur décision de la Majorité des Porteurs et pour leur compte, déclarerait les sommes dues au titre des Obligations exigibles par anticipation dans les conditions visées à l'Article 15.2.1, le Représentant de la Masse et l'Agent des Sûretés, devront chacun prendre toute mesure pour le compte des Porteurs d'Obligations, négocier avec l'Emetteur, ou le cas échéant, avec la Caution Hypothécaire et plus généralement gérer les Obligations et les Documents de Sûreté s'y rapportant, en accord avec les directives de Majorité des Porteurs et les présentes Modalités.

## 16. REPRESENTATION DES PORTEURS D'OBLIGATIONS - AGENT DES SÛRETÉS

### 16.1 Généralités

Conformément aux articles L. 228-46 et suivants du Code de Commerce, les Porteurs seront automatiquement groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile (la "**Masse**") et agissant par l'intermédiaire d'un représentant (le "**Représentant de la Masse**") et d'une assemblée générale des Porteurs. Nonobstant toute disposition contraire des Modalités, seule la Masse pourra exercer et faire valoir les droits, actions et avantages communs qui peuvent ou pourront ultérieurement découler des obligations ou s'y rapporter, à l'exclusion des Porteurs individuellement quels qu'ils soient.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriront aux porteurs des droits identiques à ceux de la présente émission et si les modalités des nouvelles obligations le prévoient les Porteurs d'Obligations et les porteurs des nouvelles obligations seront groupés en une Masse unique.

En cas de Porteur d'Obligations unique, celui-ci exercera les pouvoirs attribués au Représentant de la Masse et aux assemblées générales des Porteurs d'Obligations.

## **16.2 Désignation du Représentant de la Masse**

En application de l'article L 228-47 du dit Code, est désigné Représentant de la Masse:

HSBC France  
103 avenue des Champs Elysées  
75008 Paris

représentée par son Secrétaire Général.

## **16.3 Rémunération du Représentant de la Masse**

Le Représentant de la Masse recevra une rémunération annuelle de cinq mille Euros (5.000 €) hors taxes au titre de l'exercice de ses fonctions. Cette rémunération sera à la charge de l'Emetteur et payable à la Date de Règlement, puis, à chaque Date de Paiement d'Intérêts correspondant à une date anniversaire de la Date de Règlement, jusqu'à ce que toutes les sommes dues au titre des présentes Modalités aient été intégralement payées et remboursées.

## **16.4 Pouvoirs et missions du Représentant de la Masse**

- 16.4.1** Sauf décision contraire de l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations, le Représentant de la Masse aura sans restriction ni réserve le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Porteurs d'Obligations, y compris tous actes d'administration courante et tous actes de conservation, nonobstant les missions dévolues à l'Agent des Sûretés par les présentes Modalités.

Il est expressément précisé que :

- (i) Le Représentant de la Masse communiquera à l'Agent des Sûretés les décisions et instructions prises par les Porteurs d'Obligations ; il veillera à l'exécution desdites décisions et en informera l'Agent des Sûretés ;
- (ii) Le Représentant de la Masse réalisera les sûretés, en assurera le suivi, effectuera les notifications, mesures d'opposabilité et autres formalités relatives aux Documents de Sûretés ou pourra donner ponctuellement mandat à cet effet à l'Agent des Sûretés; et
- (iii) Le Représentant de la Masse validera toute modification mineure de la définition ou de la formule de calcul des Ratios Financiers, d'ordre purement technique ou comptable, sans impact négatif sur la teneur des Ratios Financiers eux-mêmes qui lui aurait été proposée par l'Agent des Sûretés.

## **16.5 Cessation des fonctions du Représentant de la Masse**

### **16.5.1 Causes**

- (A) Le Représentant de la Masse exercera ses fonctions jusqu'à son décès, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations, la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité le concernant, ou la cessation de ses fonctions par l'Agent des Sûretés, pour quelque raison que ce soit.
- (B) Le Représentant de la Masse pourra démissionner de ses fonctions au titre des présentes Modalités à tout moment pour quelque raison que ce soit, sous réserve de notifier sa démission aux Porteurs d'Obligations et à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins soixante (60) jours calendaires.

Le Représentant de la Masse pourra être révoqué à tout moment pour quelque raison que ce soit par les Porteurs d'Obligations, sous réserve de notifier sa révocation au Représentant de la Masse et à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins trente (30) jours calendaires.

- (C) Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement total, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels le Représentant de la Masse serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

### **16.5.2 Remplacement du Représentant de la Masse**

- (A) En cas de cessation de ses fonctions par le Représentant de la Masse, pour quelque raison que ce soit, un représentant de la masse successeur devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations.
- (B) La cessation des fonctions du Représentant de la Masse sortant, pour quelque raison que ce soit, et la nomination du représentant de la masse successeur, ne deviendront effectives que lorsque le représentant de la masse successeur aura accepté par écrit sa nomination comme Représentant de la Masse et l'aura notifié à l'Emetteur ; dès lors :
  - (i) le représentant de la masse successeur aura les mêmes pouvoirs que ceux du Représentant de la Masse sortant en vertu des présentes Modalités ; et
  - (ii) Le Représentant de la Masse sortant coopérera avec le représentant de la masse successeur, afin d'assurer le transfert de ses fonctions au représentant de la masse successeur sans interruption dans le service fourni à l'Emetteur et aux Porteurs d'Obligations et mettra sans délai à la disposition du représentant de la masse successeur, les documents et les comptes-rendus qui ont été conservés afin que le représentant de la masse successeur soit en mesure de s'acquitter de ses fonctions.

## **16.6 Assemblée générale des Porteurs d'Obligations**

Les assemblées générales des Porteurs d'Obligations pourront être réunies à tout moment sur convocation de l'Emetteur ou du Représentant de la Masse chaque fois que nécessaire, au siège social de l'Émetteur ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation.

Les avis de convocation aux assemblées générales des Porteurs d'Obligations seront adressés aux Porteurs d'Obligations aux frais de l'Emetteur, conformément aux stipulations de l'Article 18 (*Notifications*) ci-après au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée



sur convocation et au moins dix (10) jours calendaires sur deuxième convocation. Ils devront mentionner la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Tout Porteur d'Obligations a le droit, pendant le délai de quinze (15) jours calendaires qui précède la réunion de l'assemblée générale de la Masse de prendre par lui-même ou par mandataire, aux heures normales d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Emetteur ou en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports (et de tous documents auxquels ces derniers font référence) qui seront présentés à l'assemblée générale.

Chaque Porteur d'Obligations a le droit de prendre part aux assemblées générales des Porteurs d'Obligations, en personne ou par mandataire.

Chaque Obligation donnera à son titulaire une voix aux assemblées générales des Porteurs d'Obligations.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer, sur première convocation qu'à la condition que les Porteurs d'Obligations présents ou représentés détiennent au moins 20% (vingt pour cent) des Obligations En Circulation. Il n'y a pas de quorum sur deuxième convocation.

Les décisions prises par l'assemblée générale ou les décisions prises par les Porteurs d'Obligations au titre des présentes Modalités seront prises à la Majorité des Porteurs.

## **16.7 Agent des Sûretés**

### **16.7.1 Pouvoirs et missions de l'Agent des Sûretés**

- (A) Par les présentes les Porteurs d'Obligations nomment HSBC France, 103, avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, en qualité d'Agent des Sûretés et, sans préjudice du pouvoir général de défense de leurs intérêts communs par le Représentant de la Masse, lui confient les missions qui lui sont dévolues par les présentes Modalités, ce que l'Agent des Sûretés a accepté.
- (B) Dans l'exercice de ses missions l'Agent des Sûretés agit en qualité de mandataire des Porteurs d'Obligations.

### **16.7.2 Rémunération de l'Agent des Sûretés**

L'Emetteur sera tenu de payer à l'Agent des Sûretés une commission d'agent dont les montants et modalités de paiement font l'objet d'une lettre séparée signée à la Date de Règlement.

### **16.7.3 Cessation des fonctions de l'Agent des Sûretés**

#### **16.7.3.1 Causes**

- (A) L'Agent des Sûretés exercera ses fonctions jusqu'à sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations, la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité le concernant, ou la cessation de ses fonctions par le Représentant de la Masse, pour quelque raison que ce soit.
- (B) L'Agent des Sûretés pourra démissionner de ses fonctions au titre des présentes Modalités, à tout moment pour quelque raison que ce soit, sous réserve de notifier sa démission aux Porteurs d'Obligations (avec copie adressée au Représentant de la Masse) et à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins soixante (60) jours calendaires.

L'Agent des Sûretés pourra être révoqué à tout moment pour quelque raison que ce soit par les Porteurs d'Obligations, sous réserve de notifier sa révocation à l'Agent des Sûretés, au Représentant de la Masse et à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins trente (30) jours calendaires.

- (C) Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement total, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels l'Agent des Sûretés serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

### **16.7.3.2 Remplacement de l'Agent des Sûretés**

- (A) En cas de cessation de ses fonctions par l'Agent des Sûretés, pour quelque raison que ce soit, un agent des sûretés successeur devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs d'Obligations et agréé par écrit par l'Emetteur.
- (B) La cessation des fonctions de l'Agent des Sûretés sortant, pour quelque raison que ce soit, et la nomination de l'agent des sûretés successeur, ne deviendront effectives que lorsque l'agent des sûretés successeur aura accepté par écrit sa nomination comme Agent des Sûretés et l'aura notifié à l'Emetteur ; dès lors :
- (i) L'agent des sûretés successeur aura les mêmes pouvoirs que ceux de l'Agent des Sûretés sortant en vertu des présentes Modalités ;
  - (ii) Le mandat de l'Agent des Sûretés sortant prendra fin, mais sans préjudice des engagements qu'il aurait pu contracter avant l'expiration dudit mandat ; et
  - (iii) L'Agent des Sûretés sortant coopérera avec l'agent des sûretés successeur, afin d'assurer le transfert de ses fonctions à l'agent des sûretés successeur sans interruption dans le service fourni à l'Emetteur et aux Porteurs d'Obligations et mettra sans délai à la disposition de l'agent des sûretés successeur, les documents et les comptes-rendus qui ont été conservés afin que l'agent des sûretés successeur soit en mesure de s'acquitter de ses fonctions.

## **17. EMISSION D'OBLIGATIONS ASSIMILABLES**

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, en une ou plusieurs fois, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards (notamment en ce qui concerne les Sûretés) à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations et que les conditions suivantes soient respectées à la date de souscription desdites obligations :

- (a) Aucun acte, événement, fait, ou série d'événements, d'actes ou de faits qui affecte ou est manifestement susceptible d'affecter défavorablement et de façon significative les Immeubles Périmètre et les immeubles apportés en garantie de l'émission des nouvelles obligations n'est survenu,
- (b) Le Ratio LTV Périmètre post-assimilation soit inférieur ou égal à 55% (cinquante-cinq pour cent) et que le Ratio ICR Périmètre post-assimilation soit supérieur ou égal à 250%,
- (c) Il n'existe au Cas d'Exigibilité Anticipée Général ni aucun Cas d'Exigibilité Anticipée Général Potentiel, et

- (d) L'assemblée générale des Porteurs d'Obligations a consenti à l'émission des obligations assimilables.

Par dérogation au paragraphe (d) ci-dessus, les Porteurs d'Obligations consentent d'ores et déjà à toute émission d'obligations assimilables aux Obligations dans la limite d'un montant maximum de vingt millions d'Euros (20.000.000 €) et dans un délai de six (6) mois à compter de la Date de Règlement des Obligations, et aux conséquences qui en découlent en matière de sûretés, dès lors que, outre les conditions susvisées les nouveaux immeubles donnés en garantie sont choisis parmi ceux figurant en Annexe 4 (*Liste complémentaire des Immeubles Périmètre*). Une nouvelle Annexe 1 (*Liste complémentaire des Immeubles Périmètre*) qui se substituera à celle en vigueur à la date concernée sera communiquée par l'Emetteur à l'Agent des Sûretés et au Représentant de la Masse.

Dans tous les cas, les porteurs des obligations assimilables et les Porteurs d'Obligations seront regroupés en une seule masse bénéficiant des mêmes sûretés. Dans les présentes Modalités, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.

## 18. NOTIFICATIONS

**18.1** Toutes communications et notifications destinées à l'Emetteur, au Représentant de la Masse ou aux Porteurs d'Obligations devront être faites en langue française par courriel ou télécopie (confirmée par lettre recommandée avec avis de réception, si l'expéditeur l'estime nécessaire) ou remise ou adressée à la partie à laquelle elle est destinée, aux coordonnées ci-dessous (ou à toute autre coordonnée qu'elles pourront ultérieurement notifier aux autres parties), sauf stipulation contraire des présentes Modalités :

- En ce qui concerne l'Emetteur :

Foncière des Murs  
30, avenue Kléber  
75208 Paris Cedex 16  
France  
Attention : Cécile Boyer / Sandrine Defoort  
Téléphone : 01 58 97 54 47 / 01 58 97 54 44  
Télécopie : 08 21 20 02 75 / 08 21 20 04 75  
Courriel : [cecile.boyer@fdr.fr](mailto:cecile.boyer@fdr.fr) / [sandrine.defoort@fdr.fr](mailto:sandrine.defoort@fdr.fr)

- En ce qui concerne l'Agent Payeur :

CACEIS Corporate Trust  
14 rue Rouget de Lisle  
92130 Issy-les-Moulineaux  
France  
A l'attention de : Evelyne Lefort  
Téléphone : 01 57 78 32 40  
Télécopie : 01 49 08 05 87  
Courriel : [evelyne.lefort@caceis.com](mailto:evelyne.lefort@caceis.com)

- En ce qui concerne l'Agent de Calcul :

HSBC France  
103, avenue des Champs-Élysées  
75419 Paris Cedex 08  
France

Attention : Gwennaël CODET-HACHE / Jean-Baptiste JOLY  
Téléphone : +33 1 40 70 78 65 / +33 1 40 70 34 63  
Télécopie : +33 1 40 70 28 80  
Courriel : [gwennael.codet-hache@hsbc.fr](mailto:gwennael.codet-hache@hsbc.fr) / [jean-baptiste.joly@hsbc.fr](mailto:jean-baptiste.joly@hsbc.fr)

- En ce qui concerne le Représentant de la Masse :

HSBC France  
représentée par son Secrétaire Général  
103, avenue des Champs-Élysées  
75419 Paris Cedex 08  
France  
Télécopie : +33 1 40 70 28 80  
Courriel : [representantdelamasseverdi@hsbc.fr](mailto:representantdelamasseverdi@hsbc.fr)

- En ce qui concerne l'Agent des Sûretés :

HSBC France  
103, avenue des Champs-Élysées  
75419 Paris Cedex 08  
France  
Attention : Gwennaël CODET-HACHE / Jean-Baptiste JOLY  
Téléphone : +33 1 40 70 78 65 / +33 1 40 70 34 63  
Télécopie : +33 1 40 70 28 80  
Courriel : [gwennael.codet-hache@hsbc.fr](mailto:gwennael.codet-hache@hsbc.fr) / [jean-baptiste.joly@hsbc.fr](mailto:jean-baptiste.joly@hsbc.fr)

- En ce qui concerne les Porteurs d'Obligations : aux coordonnées indiquées par chacun d'entre eux à l'Emetteur, à l'Agent Payeur, à l'Agent de Calcul, au Représentant de la Masse ou à l'Agent des Sûretés (selon le cas).

**18.2** Toutes les notifications prendront effet : (i) si elles sont remises en main propre, à la date de leur remise, (ii) si elles sont envoyées par courriel, télécopie ou lettre recommandée, à la date figurant sur l'avis de réception ; cependant les avis ou communications reçus après 16h00 (heure de Paris) ne pourront être pris en compte que le Jour Ouvré suivant à partir de 10h00 (heure de Paris), et (iii) si elles doivent être adressées simultanément à plusieurs destinataires, à date de leur remise ou de leur réception la plus tardive à ou par l'un des destinataires.

**18.3** Tou(te)s notifications, communications et avis destiné(e)s aux Porteurs d'Obligations pourront leur être délivrées par l'Agent Payeur pour le compte de l'Emetteur par l'intermédiaire d'Euroclear France en lieu et place des envois prévus à l'Article 18.1 ci-dessus.

## **19. OBLIGATIONS D'INDEMNISATION**

L'Emetteur devra indemniser, dans les cinq (5) jours calendaires suivant toute demande à cet effet, le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés et/ou tout Porteur d'Obligations pour tout coût (en ce compris, l'ensemble des frais raisonnables qui seraient encourus par le Représentant de la Masse, l'Agent des Sûretés et/ou les Porteurs d'Obligations, tels que les frais de conseil et les frais judiciaires), toute perte ou responsabilité, encourus en raison :

- (a) de la survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée ou d'un Cas d'Exigibilité Anticipé Potentiel ;
- (b) du défaut de paiement à bonne date par l'Emetteur ou toute autre partie d'un montant dû et exigible au titre des Documents de Financement ;
- (c) du défaut de remboursement par anticipation de tout ou partie des Obligations, nonobstant un avis de remboursement anticipé adressé à l'Agent des Sûretés par l'Emetteur.

## **20. FRAIS, DEPENSES ET ENREGISTREMENT**

### **20.1 Frais liés aux Obligations**

Tous les frais, droits et honoraires raisonnables relatifs à la rédaction, négociation, signature et la réalisation (i) de tout éventuel accord ou renonciation relatif à l'une quelconque des stipulations des présentes Modalités ou des autres Documents de Financement ou de tout éventuel avenant ou acte complémentaire aux Documents de Financement, notamment les honoraires d'avocat, les émoluments de notaire, les frais de délivrance de copie exécutoire, et (ii) les frais de poursuite et de mise en œuvre des Sûretés, le coût de tous renouvellements d'inscription ou le cas échéant tous frais et coûts éventuels relatifs à la mainlevée des Sûretés (notamment les honoraires d'avocats, les émoluments de notaires et les taxes y relatifs) ainsi que (iii) tous frais ou coûts raisonnables encourus par l'Agent des Sûretés, le Représentant de la Masse et /ou les Porteurs d'Obligations pour la protection et l'exercice des droits de leurs droits résultant des Obligations ou des Documents de Financement, seront, supportés et acquittés par l'Emetteur qui s'y oblige.

### **20.2 Conservation des Hypothèques – Rang des sûretés hypothécaires**

Si lors de la délivrance de l'état des inscriptions sur formalités, il existe ou survient des inscriptions grevant les Immeubles Périmètre autres que celles relatives aux Crédits Bancaires Existants, du fait de l'Emetteur ou des précédents propriétaires, l'Emetteur sera tenu d'en apporter, à ses frais, les mainlevées dans les soixante (60) jours calendaires et, justifier de la radiation dans les cent quatre vingt (180) jours calendaires de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, sous peine de remboursement de la totalité des Obligations en Circulation.

## **21. COMPENSATION**

Aucune compensation ne pourra être exercée, que ce soit par l'Emetteur ou un Porteur d'Obligations entre toutes sommes qui seraient dues, aux termes des Obligations, par l'Emetteur à un Porteur d'Obligations ou par un Porteur d'Obligations à l'Emetteur et toutes autres sommes qui seraient dues par un Porteur d'Obligations à l'Emetteur ou par l'Emetteur à un Porteur d'Obligations.

## **22. EXERCICE DES DROITS**

**22.1** Tous les droits et recours conférés aux Porteurs d'Obligations aux termes des présentes Modalités ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion des Modalités,

comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et non exclusifs d'aucun droit ou recours que les Porteurs d'Obligations pourraient avoir par ailleurs, et pourront être exercés à tout moment.

**22.2** Le fait pour un Porteur d'Obligations, l'Agent des Sûretés ou le Représentant de la Masse de ne pas exercer un droit ou le retard à l'exercer ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas un Porteur d'Obligations, l'Agent des Sûretés ou le Représentant de la Masse de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir, ou d'exercer tout autre droit.

**22.3** S'il advenait que l'une des stipulations des présentes Modalités ou de tout autre Document de Financement devienne inopposable, nulle ou contraire à l'ordre public, les parties conviennent expressément que, en dépit du caractère essentiel de ladite stipulation, toutes les autres stipulations resteront valables et auront force de loi entre les parties.

### **23. CESSION DES OBLIGATIONS**

**23.1** Les Porteurs d'Obligations peuvent à tout moment librement céder les Obligations qu'ils détiennent, étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

**23.2** Il est en outre précisé en tant que de besoin que chaque Porteur d'Obligations pourra, à tout moment, sans devoir consulter ou obtenir le consentement de l'Emetteur consentir tout nantissement, gage ou cession fiduciaire sur les Obligations dont il est titulaire auprès de la Banque Centrale Européenne (ou auprès d'organes publiques supra-étatiques équivalents) dans le cadre de son programme de refinancement.

### **24. DROIT APPLICABLE**

Les Obligations seront régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.