RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 D 04194
Numéro SIREN : 804 609 832
Nom ou dénomination : 54 Boétie SPE

Ce dépôt a été enregistré le 24/03/2015 sous le numéro de dépôt 25290

RCS - Dépot des Actes - Page de garde

1502532002

DATE DEPOT : 24/03/2015

NUMERO DE DEPOT : 2015R025290

N° GESTION : 2014D04194

N° SIREN : 804609832

DENOMINATION : 54 Boétie SPE

ADRESSE : 3 rue du Colonel Moll 75017 Paris

DATE ACTE : 27/02/2014

TYPE ACTE : Acte

18 MARS 2015 819

CONVENTION DE NANTISSEMENT DE PARTS SOCIALES

ENTRE

54 BOETIE

En qualité de Constituant

ET

LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE

En qualité de Prêteur Initial, Prêteur et de Bénéficiaire

ET

AAREAL BANK AG

En qualité de Prêteur et de Bénéficiaire

ET

LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE

En qualité d'Agent

27 février 2014

En accord avec les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées en dernière page.

DE PARDIEU BROCAS MAFFEI

AVOCATS

200017331_1

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION 6

ARTICLE 2. NANTISSEMENT 7

ARTICLE 3. ASSIETTE DU NANTISSEMENT 7

ARTICLE 4. SITUATION DES PARTIES PENDANT LA DUREE DU NANTISSEMENT 7

ARTICLE 5. DECLARATIONS ET GARANTIES DU CONSTITUANT 8

ARTICLE 6. ENGAGEMENTS DU CONSTITUANT 9

ARTICLE 7. REALISATION DU NANTISSEMENT 10

ARTICLE 8. FRAIS - ENREGISTREMENT - SIGNIFICATION 11

ARTICLE 9. DUREE 12

ARTICLE 10. TRANSFERTS 12

ARTICLE 11. NOTIFICATIONS 12

ARTICLE 12. STIPULATIONS DIVERSES 14

ARTICLE 13. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE 15

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1. La société dénommée **"54 BOETIE"**, organisme professionnel de placement collectif immobilier, sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), ayant la forme d'une société par actions simplifiée, ayant son siège social situé 8, rue Auber, 75009 Paris, agrée par l'Autorité des Marchés Financiers le 19 décembre 2014, sous le numéro SPI20140051, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification unique 809 084 882 RCS Paris, représenté par sa société de gestion, la société dénommée "Paref Gestion", société anonyme, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 19 février 2008 sous le numéro GP-08000011 et le 16 juillet 2014 en qualité de gestionnaire de FIA, dont le siège social est situé 8, rue Auber, 75009 Paris, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification unique 380 373 753 RCS Paris,

elle-même représentée par Monsieur Thierry GAIFFE, dûment habilité à l'effet des présentes,

La société **54 BOETIE** ci-après dénommée **"54 BOETIE"** ou le **"Constituant"**,

DE PREMIERE PART

2. La société dénommée **"LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE"**, établissement de droit public allemand dont le siège social est situé à Francfort-sur-le-Main (Allemagne, D-60311 Frankfurt Am Main), Main Tower, NeueMainzer Strasse 52-58, où il est immatriculé au registre du commerce A du Tribunal d'instance (*Amtsgericht*) du district judiciaire de FRANCFORT-SUR-LE-MAIN sous le numéro HRA 29821, et à Erfurt (Allemagne), Bonifaciusstrasse 16, où il est immatriculé au registre du commerce A du Tribunal d'instance (*Amtsgericht*) du district judiciaire de Jena sous le numéro HRA 102181, ayant sa succursale française située à Paris (75008), 118, avenue des Champs-Elysées,

représentée par Monsieur Jürgen SCHAMBACH et Madame Anja FRICKE, dûment habilités à l'effet des présentes,

La société **LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE** ci-après dénommée le **"Prêteur Initial"**, un **"Prêteur"** ou un **"Bénéficiaire"**,

3. La société dénommée **"AAREAL BANK AG"**, société anonyme de droit allemand, au capital de EUR 179.571.663, dont le siège social est situé à 65189 - WIESBADEN Paulinenstrasse 15, Allemagne, immatriculée au registre du commerce de WIESBADEN (Allemagne) sous le numéro HRB 13184,

représentée par l'**Agent** (tel que ce terme est défini ci-après), lui-même représenté par Monsieur Jürgen SCHAMBACH et Madame Anja FRICKE, dûment habilités à l'effet des présentes,

La société **AAREAL BANK AG** ci-après dénommée un **"Prêteur"** ou un **"Bénéficiaire"**,

DE DEUXIEME PART

4. La société dénommée **"LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE"**, établissement de droit public allemand dont le siège social est situé à Francfort-sur-le-Main (Allemagne, D-60311 Frankfurt Am Main), Main Tower, NeueMainzer Strasse 52-58, où il est immatriculé au registre du commerce A du Tribunal d'instance (*Amtsgericht*) du district judiciaire de FRANCFORT-SUR-LE-MAIN sous le numéro HRA 29821, et à Erfurt (Allemagne), Bonifaciusstrasse 16, où il est immatriculé au registre du commerce A du Tribunal d'instance (*Amtsgericht*) du district judiciaire de Jena sous le numéro HRA 102181, ayant sa succursale française située à Paris (75008), 118, avenue des Champs-Elysées,

représentée par Monsieur Jürgen SCHAMBACH et Madame Anja FRICKE, dûment habilités à l'effet des présentes,

La société **LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE** ci-après dénommée en sa qualité d'agent au titre du Prêt (tel que ce terme est défini ci-après), l'**"Agent"** ou un **"Bénéficiaire"**,

DE TROISIEME PART

Le Constituant, les Bénéficiaires (tel que ce terme est défini ci-après) et l'Agent sont ci-après dénommés ensemble les **"Parties"** ou individuellement une **"Partie"**.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

A. LA SOCIETE

La société **"54 BOETIE SPE"** est une société civile immobilière au capital de 89.154.100 Euros, ayant son siège social à Paris (75017), 3 rue du Colonel Moll, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et enregistrée au Répertoire SIRENE sous le numéro d'identification unique 804 609 832 (ci-après dénommée la **"Société"**).

Le capital social de la Société est composé de quatre-vingt-neuf millions cent cinquante-quatre mille cent (89.154.100) parts sociales entiérement libérées détenues, à hauteur :

- de quatre-vingt-neuf millions cent cinquante-quatre mille quatre-vingt-dix-neuf (89.154.099) parts sociales par ~~**BOETIE PROPCO S.À R.L.**~~ 54 BOETIE, et
- d'une (1) part sociale par **BOETIE ~~LUXCO S.À R.L.~~**, société à responsabilité limitée au capital de 4.222.500 Euros, ayant son siége social 1, rue Peternelchen, L-2370 Howald (Luxembourg), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 189940.

B. LE PRET

Aux termes d'une convention de prêt reçue en date du 2 octobre 2014 par Maître Etienne Pichat, Notaire à Paris, et conclue entre, notamment, (i) la Société, en qualité d'emprunteur, (ii) les Prêteurs et (iii) l'Agent (telle que modifiée aux termes de tous avenants ultérieurs, la **"Convention de Prêt"**), les Prêteurs ont consenti à la Société un prêt (le **"Prêt"**) d'un montant maximum initial en principal de **CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (EUR 182.850.000).**

C. LE NANTISSEMENT

Aux termes d'une convention de nantissement de parts sociales en date du 2 octobre 2014, **BOETIE LUXCO S.À R.L.** a consenti, pour sûreté et garantie du paiement et du remboursement des Obligations Garanties (tel que ce terme est défini ci-dessous), un nantissement de premier rang sur la part sociale qu'elle délient dans le capital social de la Société.

Pour sûreté et garantie du paiement et du remboursement des Obligations Garanties (tel que ce terme est défini ci-dessous), il a été notamment prévu l'octroi d'un nantissement de premier rang portant sur l'intégralité des parts sociales détenues par le Constituant dans le capital de la Société en faveur des Bénéficiaires (tel que ce terme est défini ci-après) selon les termes et conditions de la présente convention.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

Sous réserve des termes expressément définis ci-après et dans le Préambule ci-dessus, les termes et expressions commençant par une majuscule utilisés dans la présente Convention ont, sauf indication contraire, la signification qui leur est attribuée par la Convention de Prêt.

Bénéficiaires désigne ensemble les Prêteurs et l'Agent ainsi que tous leurs cessionnaires, successeurs et ayants-droit et **Bénéficiaire** désigne l'un quelconque d'entre eux.

Convention désigne la présente convention de nantissement de parts sociales, ainsi que, le cas échéant, tout avenant à la présente convention.

Convention de Prêt a la signification attribuée à ce terme au Paragraphe B du Préambule.

Nantissement a la signification attribuée à ce terme à l'Article 2.

Obligations Garanties désigne toutes les sommes en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires dues par la Société aux Bénéficiaires au titre de la Convention de Prêt et/ou des autres Documents de Financement.

Parts Sociales désigne les quatre-vingt-neuf millions cent cinquante-quatre mille quatre-vingt-dix-neuf (89.154.099) parts sociales de la Société, numérotées de un (1) à quatre-vingt-dix-neuf (99) et de cent un (101) à quatre-vingt-neuf millions cent cinquante-quatre mille cent (89.154.100), d'une valeur nominale de un (1) euro dont le Constituant détiennent la pleine propriété et qui représentent 99,99% du capital et des droits de vote de la Société.

Prêt a la signification attribuée à ce terme au paragraphe B du Préambule.

Période de Garantie désigne la période débutant à la date de la présente Convention et finissant à la date à laquelle toutes les Obligations Garanties auront été intégralement et irrévocablement payées et éteintes.

Société a la signification attribuée à ce terme au paragraphe A du Préambule.

Aux termes de la Convention :

(i) une référence à un Article, au Préambule ou à une Annexe est une référence à un article, au préambule ou à une annexe de la Convention ;

(ii) les titres des Articles et paragraphes ont une valeur simplement indicative ;

(iii) un terme défini au singulier a, *mutatis mutandis*, un sens similaire lorsqu'il est employé au pluriel et inversement.

ARTICLE 2. NANTISSEMENT

Pour sûreté et garantie du paiement et du remboursement des Obligations Garanties, le Constituant affecte en nantissement de premier rang et sans concours, au profit des Bénéficiaires, qui l'acceptent, les Parts Sociales qu'il détient dans le capital social de la Société conformément aux dispositions de l'article 2355 du Code civil (en ce qu'il renvoie aux dispositions spéciales applicables aux nantissements de parts de société civile et, pour le surplus, aux dispositions applicables au gage de meubles corporels) et aux dispositions des articles 1866 à 1868 et 2333 et suivants du Code civil et des articles L. 521-1 et suivants du Code de commerce (ci-après dénommé le "**Nantissement**").

ARTICLE 3. ASSIETTE DU NANTISSEMENT

3.1 Le Nantissement porte sur la valeur entière, actuelle et future, des Parts Sociales, y compris tous intérêts, dividendes et produits quelconques attachés aux Parts Sociales.

3.2 Toutes les parts sociales et les valeurs mobilières venant en substitution ou en complément des Parts Sociales sont de plein droit comprises dans l'assiette du Nantissement à la date de la Convention.

3.3 Les nouveaux titres provenant d'un échange, d'une substitution, d'une conversion, d'un regroupement, d'une fusion, d'une scission ou d'un apport partiel d'actif se trouveront de plein droit et sans novation compris dans l'assiette du Nantissement au même titre et dans les mêmes conditions que les Parts Sociales à la date de signature de la Convention.

3.4 De même, si les Parts Sociales donnent droit à de nouveaux titres quelconques par l'effet d'une distribution gratuite, d'une souscription préférentielle en numéraire ou de toute autre manière, ces nouveaux titres seront de plein droit et sans novation compris dans l'assiette du Nantissement au même titre et dans les mêmes conditions que les Parts Sociales à la date de la Convention.

ARTICLE 4. SITUATION DES PARTIES PENDANT LA DUREE DU NANTISSEMENT

Tant que la réalisation du Nantissement ne sera pas intervenue et pendant la durée de la Convention :

(a) les droits de vote attachés aux Parts Sociales resteront exercés par le Constituant dans les assemblées générales de la Société ; à ce titre, le Constituant s'engage, dans le cadre des assemblées générales de la Société, à ne pas voter de résolution qui serait susceptible de porter atteinte aux droits et prérogatives des Bénéficiaires au titre des présentes ou à l'étendue ou l'efficacité du Nantissement ou d'entraîner la survenance d'un Cas Potentiel d'Exigibilité Anticipée et/ou d'un Cas d'Exigibilité Anticipée ; et

(b) les intérêts, dividendes et produits attachés aux Parts Sociales bénéficieront au Constituant mais ne lui seront versés que conformément aux stipulations de la Convention de Subordination.

ARTICLE 5. DECLARATIONS ET GARANTIES DU CONSTITUANT

Le Constituant déclare et garantit que, à la date de signature de la Convention et pendant toute la durée de la Période de Garantie à chaque Date de Paiement d'Intérêt par référence aux faits et circonstances existant alors :

(i) il est un organisme professionnel de placement collectif immobilier, sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), ayant la forme d'une société par actions simplifiée, régulièrement constitué, existant valablement et ayant pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, pour détenir ses actifs et mener les activités qu'il exerce actuellement ;

(ii) il a la capacité et dispose de tous les pouvoirs pour consentir le Nantissement, conclure la Convention et exécuter les obligations qui en découlent pour lui ;

(iii) la constitution du Nantissement et la conclusion de la Convention ont été dûment autorisés par ses organes sociaux compétents et ne requiert aucune autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été préalablement obtenue ;

(iv) le signataire pour son compte a le pouvoir de l'engager valablement aux termes de la Convention ;

(v) il ne fait l'objet d'aucune action, démarche ou procédure quelconque entreprise ou envisagée par une personne quelconque aux fins de procéder à sa dissolution volontaire ou judiciaire ou de le soumettre à une Procédure Collective ;

(vi) la conclusion de la Convention et l'exécution des obligations qui en découlent pour lui ne contreviennent à aucune disposition de ses statuts ni à aucune stipulation des contrats ou engagements auxquels il est lié, ni ne violent en aucune façon les lois ou règlements qui lui sont applicables ;

(vii) le Nantissement et la Convention constituent des engagements contractuels valables, ayant force obligatoire à son encontre et qui sont exécutoires conformément à chacun de leurs termes, sous réserve des dispositions légales applicables en matière de titres exécutoires ;

(viii) aucune autorisation, approbation, accord, licence, exemption, enregistrement, notification, dépôt ou acte notarié, ni aucun paiement d'un droit ou d'une taxe quelconque, ni aucune action de quelque nature que ce soit qui n'auraient été obtenus ou réalisés n'est nécessaire aux fins d'assurer la validité, la légalité, l'opposabilité ou l'exécution de la Convention ;

(ix) les Parts Sociales détenues par lui représentent à tout moment au moins 99,99 % du capital et des droits de vote de la Société ;

(x) il a la pleine propriété des Parts Sociales ;

(xi) les Parts Sociales ne font l'objet d'aucun gage, nantissement, cession, sûreté ou autre droit quelconque au profit de tout tiers (à l'exception du Nantissement) et n'ont fait l'objet d'aucune procédure de saisie, séquestre ou indisponibilité quelconque et leur transfert n'est limité par aucune restriction légale, contractuelle, statutaire ou judiciaire qui pourrait affecter les droits des Bénéficiaires quant audit Nantissement, à l'exception de tout droit de préemption légal, notamment le droit de préemption urbain ;

(xii) il n'existe aucun accord ou engagement valable, obligatoire et opposable au Constituant susceptible d'empêcher, de limiter ou de retarder la signature ou l'exécution de la Convention et du Nantissement ;

(xiii) l'organe social légalement et, le cas échéant, statutairement compétent de la Société a valablement consenti au Nantissement et les Bénéficiaires ainsi que leurs successeurs et ayants-droit et tout adjudicataire ont été valablement, expressément et irrévocablement, agréés en qualité de nouveaux associés de la Société en cas de réalisation du Nantissement, conformément à la loi et aux statuts de la Société, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de décision de l'organe social compétent de la Société et dont copie a été remise à l'Agent, préalablement à la signature de la Convention ; et

(xiv) il a parfaite connaissance des Documents de Financement et a reçu de la Société toutes informations à cet égard qu'il jugeait utiles ou nécessaires pour conclure la Convention et exécuter ses obligations aux termes de celle-ci.

ARTICLE 6. ENGAGEMENTS DU CONSTITUANT

Le Constituant s'engage, à la date de signature de la Convention pendant toute la durée de la Période de Garantie, à :

(i) dans les meilleurs délais, sur demande de l'Agent, agissant au nom et pour le compte des Bénéficiaires, accomplir tout acte et signer tout document relatif au Nantissement, nécessaires afin de (x) garantir l'exécution des Obligations Garanties, (y) créer, rendre opposable, maintenir et préserver le Nantissement en faveur des Bénéficiaires et (z) permettre la mise en œuvre du Nantissement ;

(ii) faire ce qui est raisonnablement nécessaire afin de défendre les droits des Bénéficiaires sur les Parts Sociales, contre toutes actions et prétentions de tiers ;

(iii) ne faire aucun acte de gestion ou de disposition, ne pas céder (à titre onéreux ou gratuit) ou autrement transférer, ou consentir de droits quelconques sur les Parts Sociales ou les fruits, intérêts, dividendes, acomptes sur dividendes, produits et autres accessoires quelconques attachés aux Parts Sociales (à l'exception du Nantissement), et notamment à ne pas les affecter en gage ou nantissement au profit d'un tiers ;

(iv) conserver la pleine propriété des Parts Sociales et des fruits, intérêts, dividendes, acomptes sur dividendes, produits et autres accessoires quelconques attachés à ces Parts Sociales ;

(v) ne faire aucun acte qui aurait pour effet d'empêcher ou de retarder la transmission sous toute forme des Parts Sociales en cas de réalisation du Nantissement et ne souscrire aucun engagement qui pourrait avoir un tel effet ; et

(vi) sans préjudice des stipulations de l'Article 3 emportant inclusion automatique et de plein droit de toute(s) part(s) sociale(s) nouvelle(s) de la Société venant à appartenir au Constituant dans l'assiette du Nantissement, concourir à et/ou accomplir, sans délai et à première demande de l'Agent ou de l'un quelconque des Bénéficiaires, tout acte et/ou toute formalité nécessaire qui lui serait demandée aux fins de confirmation de ce que ladite(lesdites) part(s) nouvelle(s)

est(sont) comprise(s) dans l'assiette du Nantissement

ARTICLE 7. REALISATION DU NANTISSEMENT

7.1 A défaut de paiement à son échéance d'une somme quelconque due au titre des Obligations Garanties et aprés expiration des délais de grâce le cas échéant applicables, l'Agent, agissant au nom et pour le compte des Bénéficiaires, pourra, aprés une mise en demeure remise en mains propres ou adressée au Constituant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet à l'issue d'un délai de deux (2) jours calendaires, exercer sur le Nantissement tous les droits, actions et priviléges que la loi reconnaît au créancier nanti, et notamment poursuivre la réalisation du Nantissement sur les Parts Sociales conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

7.2 Les Bénéficiaires pourront notamment, sur simple notification adressée au Constituant par l'Agent, agissant au nom et pour le compte des Bénéficiaires, à l'expiration du délai de deux (2) jours calendaires aprés réception par le Constituant de la mise en demeure visée à l'Article 7.1, devenir propriétaires des Parts Sociales, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 521-3 du Code de Commerce et de l'article 2348 du Code civil, ce que le Constituant accepte d'ores et déjà par la Convention.

Le transfert de propriété des Parts Sociales aura lieu à réception par le Constituant de la notification mentionnée ci-dessus (la **"Date de Transfert"**).

La valeur des Parts Sociales à la Date de Transfert sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord entre l'Agent, agissant au nom et pour le compte des Bénéficiaires, et le Constituant parmi les banques d'affaires ou cabinets d'audit de premier rang et qui ne sont ni actionnaires ni créanciers du Constituant ou de la Société et qui sont indépendants des Parties Financiéres (l'**"Expert"**). En cas de désaccord sur le choix de l'Expert à l'expiration d'un délai de cinq (5) jours calendaires suivant la notification susvisée, ce dernier sera nommé par le Président du Tribunal de commerce de Paris saisi par la Partie la plus diligente.

L'Expert ainsi désigné devra déterminer la valeur des Parts Sociales à la Date de Transfert dans un délai de vingt (20) jours calendaires à compter de l'acceptation de sa mission. Les Parties pourront communiquer à l'Expert tous éléments précis et documentés relatifs à la valorisation des Parts Sociales. Pour les besoins de ce qui précède, l'Expert devra entendre chacune des Parties. L'Expert devra notifier à l'Agent et au Constituant sa décision, laquelle devra être accompagnée de l'ensemble des documents justificatifs. La décision de l'Expert désigné conformément au paragraphe ci-dessus concernant la valeur retenue par l'Expert, sur la base de méthodes d'évaluation conformes aux méthodes habituellement retenues pour ce type de société exerçant des activités similaires s'imposera aux Parties et ne pourra donner lieu à aucune contestation, sauf erreur grossière. Les Parties ne pourront pas être tenues pour responsables de la valeur retenue par l'Expert.

Dans l'hypothèse où la valeur des Parts Sociales estimée par l'Expert excéderait le montant des Obligations Garanties, l'Agent, agissant pour le compte des Bénéficiaires, s'engage à restituer dans les meilleurs délais au Constituant une somme égale à la différence entre la valeur des Parts Sociales ainsi attribuées et le montant des Obligations Garanties.

7.3 Nonobstant ce qui précède, à tout moment pendant la procédure décrite au présent Article 7, l'Agent, agissant au nom et pour le compte des Bénéficiaires, aura la possibilité de recourir à toute autre procédure de réalisation du Nantissement que la loi reconnaît au créancier nanti, s'il le juge nécessaire aux fins de préserver au mieux les intérêts des Bénéficiaires.

7.4 Le Constituant devra, dès lors que les Bénéficiaires auront décidé de réaliser le Nantissement conformément aux stipulations du présent Article 7, apporter toute assistance raisonnable et nécessaire aux Bénéficiaires afin de faciliter la vente ou l'attribution en pleine propriété des Parts Sociales et l'exercice par les Bénéficiaires de tous droits et pouvoirs leur appartenant au titre de la Convention et/ou en vertu de la loi.

7.5 Les Bénéficiaires ne seront en aucun cas responsables des valeurs retenues pour la réalisation du Nantissement.

7.6 L'Agent, agissant au nom et pour le compte des Bénéficiaires, pourra exercer tout droit visé au présent Article 7 sans que les Bénéficiaires n'aient à épuiser préalablement les recours dont ils pourraient disposer par ailleurs contre le Constituant, toute caution, tout garant ou toute autre personne, ni avoir à mettre en jeu préalablement toutes autres sûretés dont ils pourraient bénéficier par ailleurs.

ARTICLE 8. FRAIS - ENREGISTREMENT - SIGNIFICATION

8.1 Tous droits d'enregistrement, frais de signification, d'inscription, de publication ainsi que tous impôts, taxes, pénalités et frais auxquels le Nantissement peut donner lieu auprès du greffe compétent ainsi que tous les frais encourus par l'Agent et les Bénéficiaires en relation avec (i) la préparation, la négociation et la signature de la Convention, (ii) la préservation ou la réalisation des droits des Bénéficiaires au titre du Nantissement ou (iii) la mainlevée du Nantissement seront pris en charge par la Société conformément aux stipulations de l'article 9.1 de la Convention de Prêt.

8.2 La présente Convention sera dûment enregistrée et l'Agent effectuera pour le compte des Bénéficiaires toutes formalités relatives à la publicité du Nantissement nécessaires en application des dispositions du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

8.3 Les inscriptions susvisées seront, le cas échéant, renouvelées par l'Agent aux frais du Constituant jusqu'au complet remboursement et paiement de toutes sommes, de quelque nature que ce soit au titre des Obligations Garanties. A cet effet, chacune des Parties s'engage à signer tous actes, documents et pouvoirs à cet effet.

8.4 Pour les besoins de l'inscription du Nantissement auprés du greffe du Tribunal de commerce de Paris, les Parties conviennent que le montant total des créances garanties qui sera mentionné aux termes de l'avis de nantissement de parts de société civile prévu par le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 s'élévera à un montant en principal de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (EUR 182.850.000) s'agissant des sommes dues au titre de la Convention de Prêt et des autres Documents de Financement, augmenté des frais et accessoires, soit un montant total de **CENT QUATRE-VINGT DIX MILLIONS D'EUROS (EUR 190.000.000)**.

ARTICLE 9. DUREE

9.1 La Convention et le Nantissement demeureront en vigueur et produiront tous leurs effets jusqu'à l'expiration de la Période de Garantie.

9.2 A la date du complet remboursement et paiement de toutes sommes, de quelque nature que ce soit, dues aux Bénéficiaires au titre des Obligations Garanties, l'Agent s'engage à donner, pour le compte des Bénéficiaires, mainlevée dans les meilleurs délais et à la demande du Constituant, du Nantissement.

ARTICLE 10. TRANSFERTS

10.1 En cas de cession ou transfert de tout ou partie des droits et obligations d'un Bénéficiaire au titre des Obligations Garanties conformément aux stipulations de la Convention de Prêt, ou en cas de subrogation de toute personne dans lesdits droits, le bénéficiaire du transfert ou la personne ainsi subrogée bénéficiera des droits découlant de la Convention qui demeurent attachés aux droits et obligations résultant des Obligations Garanties à ce titre. En tant que de besoin, il est précisé que toute référence aux **"Bénéficiaires"** inclut tout bénéficiaire d'une telle cession, transfert ou subrogation, ce que le Constituant reconnaît et accepte expressément.

10.2 Le Constituant s'engage à apporter tout son concours raisonnable et nécessaire, et notamment à signer tout acte, déclaration ou document, en vue de faciliter l'accomplissement des formalités éventuellement requises afin de permettre, à tout successeur ou cessionnaire d'un Bénéficiaire, de bénéficier des droits dudit Bénéficiaire concerné au titre des Documents de Financement concernés.

ARTICLE 11. NOTIFICATIONS

11.1 FORME DES NOTIFICATIONS

Toute notification, demande ou communication s'effectuera par (i) lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) télécopie ou courrier électronique avec confirmation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le Jour Ouvré suivant la transmission de la télécopie ou l'envoi du courrier électronique, ou (iii) remise en mains propres à une personne dûment habilitée à recevoir.

Les notifications seront réputées effectuées :

(a) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception : à la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

(b) par télécopie ou courrier électronique : à la date de réception de la lettre de confirmation recommandée avec demande d'avis de réception ;

(c) par remise en mains propres : à la date mentionnée sur le reçu signé par une personne habilitée à recevoir.

11.2 DESTINATAIRES

Toute notification, demande ou communication devant être faite, et/ou tout document devant être délivré, par une partie à une autre partie en exécution de la Convention ou du Nantissement sera faite et délivré :

(a) en ce qui concerne le Constituant, à :

GENII KANAM REAL ESTATE MANAGEMENT SA

B.P. 2508, L-1025 Luxembourg

1 rue Peternelchen, L-2370 Howald

Attention : Muriel SAM et Arnaud GAMARRA, copie à Yves DECHANY

Téléphone : + 352 26 18 87 – 1 / + 352 26 18 87 315

Télécopie : + 352 26 18 74 74

Adresse électronique : m.sam@genii-capital.com / a.gamarra@ikogest.lu / y.dechany@ikogest.lu

ET

IGIS ASSET MANAGEMENT CO., LTD

14th Fl. Sewoo Bldg.,

115 Yeouigongwon-ro

Yeongdeungpo-gu, Seoul, Korea

Attention : Monsieur Joseph Lee et Monsieur Minjae Sheen

Téléphone : +82 (2) 6959 3107 / +82 /2 6959 3102

Adresse électronique : joseph.lee@igisam.com / minjae.sheen@igisam.com

(b) en ce qui concerne les Bénéficiaires ou l'Agent, à :

LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE

118, avenue des Champs-Elysées

75008 Paris

France

Attention : Credit Risk Management Real Estate

Télécopie : 00 33 1 40 67 91 53

Adresse électronique : didier.hemery@helaba.de

ou à toutes autres adresses et coordonnées préalablement notifiées aux parties intéressées.

ARTICLE 12. STIPULATIONS DIVERSES

12.1 Le Nantissement n'affecte et ne pourra affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties quelconques qui ont pu ou pourront être contractés ou fournis par le Constituant ou par tous tiers auxquels il s'ajoute.

12.2 Tous les droits conférés à l'Agent et/ou aux Bénéficiaires par la Convention ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la Convention, comme les droits découlant de la loi, sont cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

12.3 Le fait pour l'Agent et/ou les Bénéficiaires de ne pas exercer un droit ou de l'exercer tardivement, ne saurait constituer une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas l'Agent et/ou les Bénéficiaires de l'exercer à nouveau dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

12.4 Ni l'Agent, ni l'un quelconque des Bénéficiaires, ni aucun de leurs successeurs, cessionnaires ou ayants-droit respectifs, ne pourra être tenu responsable envers le Constituant du non exercice de l'un de ses droits en vertu de la Convention et du Nantissement ou de l'exercice partiel ou tardif de l'un quelconque de ces droits.

12.5 Le Nantissement s'appliquera de plein droit nonobstant toute nullité, irrégularité, inopposabilité ou absence de caractère exécutoire de tout ou partie de la Convention de Prêt et/ou des autres Documents de Financement.

12.6 Au cas où une stipulation de la Convention est ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de la Convention.

12.7 La Convention et le Nantissement sont irrévocables et s'appliqueront de plein droit en cas de renouvellement ou prorogation des Obligations Garanties, et nonobstant toute novation ou autre modification des Obligations Garanties.

Sans préjudice de ce qui précède, si l'Agent et/ou les Bénéficiaires décident d'accomplir quelque diligence que ce soit en vue de confirmer le plein effet de la Convention et du Nantissement, le Constituant s'engage à accomplir toutes diligences à cet effet.

ARTICLE 13. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

13.1 La Convention est régie par le droit français, pour sa validité, son interprétation et son exécution.

13.2 Les Parties acceptent irrévocablement que tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention soit porté devant les Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris, sans préjudice du droit pour chaque Partie de prendre toute mesure conservatoire ou d'exécution devant tout autre tribunal qui se reconnaitrait compétent.

A Paris, le 27 février 2015, en six (6) exemplaires originaux, dont deux (2) exemplaires pour le greffe du Tribunal de commerce de Paris

Constituant

54 BOETIE
Par : Thierry GAIFFE

Prêteur Initial et Bénéficiaire

LAN[redacted]GIROZENTRALE
Par : [redacted]Madame Anja FRICKE

Prêt[redacted]

AAREAL BANK AG
Par : Monsieur Jürgen SCHAMBACH et Madame Anja FRICKE

Agent et Bénéficiaire

LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE
Par : Monsieur Jürgen SCHAMBACH et Madame Anja FRICKE

