



KPMG Audit
Le Belvédère
1 Cours Valmy
CS 50034
92923 Paris La Défense Cedex
France



PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine
France

Locindus S.A.

**Rapport spécial des
commissaires aux comptes sur
les conventions et
engagements réglementés**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2013
Locindus S.A.
19, rue des Capucines - 75001 Paris
Ce rapport contient 4 pages
Référence : XDC-14-2-23



KPMG Audit
Le Belvédère
1 Cours Valmy
CS 50034
92923 Paris La Défense Cedex
France



PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine
France

Locindus S.A.

Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris
Capital social : €.61 617 356,50

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- **Convention de gestion avec le Crédit Foncier de France**

La convention porte sur des prestations d'assistance juridique et technique dans le cadre de la recherche et de la mise en place d'opérations de financement, des prestations de gestion financière, comptable, administrative et informatique, des prestations de contrôle interne et des prestations de marketing et communication. Cette convention de gestion a été signée le 29 mars 2013.

La rémunération perçue par le Crédit Foncier de France est décomposée comme suit :

- 0,46% hors taxes des encours financiers de crédit-bail, de location longue durée, de prêt et des valeurs nettes comptables des immobilisations temporairement non louées et des immeubles de placement pris au 31 décembre de l'année N-1 au titre de la gestion courante ;
- 1% hors taxes au titre de gestion événementielle basée sur le prix de cession des immobilisations cédées et l'encours de crédit-bail recommercialisé.

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, votre société a comptabilisé une charge de 3 273 655 euros hors taxes au titre de cette convention.

Personnes concernées : M. Pinault, directeur général délégué du Crédit Foncier et administrateur de Locindus, M. Filliat, directeur délégué adjoint du Crédit Foncier et administrateur de Locindus, Mme Sellos, directeur exécutif du Crédit Foncier et administrateur de Locindus, le Crédit Foncier de France, représenté par Mme Decaux, actionnaire majoritaire et administrateur de Locindus.

Conventions et engagements des exercices antérieurs non approuvés par l'assemblée générale

Nous portons à votre connaissance les conventions et engagements suivants, autorisés au cours de l'exercice 2012, qui figuraient dans notre rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés relatif à l'exercice 2012 et qui n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

- **Convention de cession de créance au Crédit Foncier de France**

Le 27 mars 2012, une cession de créance est intervenue entre Locindus et le Crédit Foncier de France, en présence de COFIMAB et la SCI Montargis pour un montant de 9,5 millions d'euros, correspondant à la valeur nette comptable en date de cession dans les livres de Locindus.

L'acte prévoit un ajustement du prix de cession à la hausse ou à la baisse limité dans le temps (5 ans) et en montant : Locindus garantit les pertes du Crédit Foncier de France jusqu'à 1,67 million d'euros et le Crédit Foncier de France est tenu de reverser à Locindus une éventuelle plus-value lors de la sortie du bien, limitée à 0,8 million d'euros.

11 avril 2014

Au titre de cette convention, votre société avait provisionné un montant de 1,67 million d'euros au 31 décembre 2012. Au cours de l'exercice 2013, votre société a été appelée en garantie à la suite de la vente de l'actif détenu par la SCI Montargis. Le paiement de cette garantie n'a pas eu d'incidence dans le compte de résultat de votre société au cours de l'exercice 2013.

Personne concernée : le Crédit Foncier de France qui dispose de 74,55% des droits de vote de Locindus.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Convention de rémunération de Scribe Bail S.A.R.L.**

La convention porte sur la gestion des contrats de locations longue durée de Locindus S.A. La rémunération perçue par Scribe Bail S.A.R.L. correspond à 0,30% hors taxes du montant des encours de crédit bail restant dus par Scribe Bail S.A.R.L..

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, Locindus n'a pas rémunéré Scribe Bail S.A.R.L. compte tenu de l'absence de contrat de location longue durée au 31 décembre 2013.


L'administrateur concerné le jour de l'opération est Monsieur Jean-Michel Brunet, Gérant de Scribe Bail S.A.R.L..

Paris La Défense, le 11 avril 2014

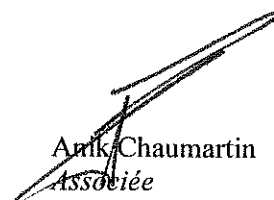
Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit



Xavier de Coninek
Associé



Anik Chaumartin
Associée