

# ROCHER PIERRE 1



## Rapport annuel 2014



### **ROCHER PIERRE 1**

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 35 401 086 euros

RCS Nanterre n° 340 192 087

Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY CEDEX

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 07-08 en date du 2 mars 2007

# ROCHER PIERRE 1

## RAPPORT ANNUEL 2014



Société Civile de Placement Immobilier au capital de 35.401.086 Euros

RCS Nanterre 340.192.087

Siège Social : 13 avenue Lebrun Antony Cedex (92188)

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI N° 07-08 en date du 2 Mars 2007



## SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 3
Rapport de la société de gestion	p 4
Perspectives et évolution de la société	p 4
Marché des parts	p 5
Gestion du patrimoine	p 6
Résultats	p 13
Présentation du Patrimoine	p 14
Etat annexe au rapport de gestion	p 20
Comptes de l'exercice	p 25
Rapport du Conseil de surveillance	p 43
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 45
Texte des résolutions	p 53

## ROCHER PIERRE 1

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex
Date de création	20 février 1987
N° d'immatriculation au RCS	D 340 192 087 RCS Nanterre
Durée statutaire	99 ans
Capital statutaire maximum	60.979.606,90 €
Capital effectif	35.401.086 €
Visa AMF	SCPI n° 07-08 du 2 Mars 2007

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION  
Société anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY  
RCS NANTERRE B 642 037 162  
Tel : 01.55.52.53.16 - Fax : 01.55.52.52.51  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIETE :  
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président :

\* Monsieur Alain POUCH  
10 rue ARAGO - MONTAUBAN (82000)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

#### Vice-Président :

\* Monsieur Jean-Philippe RICHON  
7 Allée des Poiriers – LAXOU (54520)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

#### Secrétaire :

\* Monsieur Pascal SCHREINER  
28 rue des Roses - MARLENHEIM (67520)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

#### Membres :

\* Monsieur Jean-Jacques BENAZET  
2 square François Couperin – La Fontaine - ANTONY (92160)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

\* Monsieur Olivier BLICQ  
26 rue Rabelais – LILLE (59000)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

\* Madame DUVEAU Marie-Claude  
4 cours Roger Duveau – SOULAC (33780)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

\* Monsieur Philippe COLSON  
7 rue Maillard – VILLIERS EN LIEU (52100)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

\* Monsieur Jean-Maurice DABOVAL  
50 chemin des Marquettes – BEYNOST (01700)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

\* Monsieur Bertrand DE GELOES  
4 Allée Prad Bihan – BP 150 – VANNES Cedex (56004)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

\* LA PERRIERE Monsieur Joël LA MAITRE  
5 rue du Mal De Lattre de Tassigny LE CHESNAY (78150)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

\* Madame Dany PONTABRY  
28 Boulevard Eugène Tripet – CANNES (06400)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

\* S.N.R.T.S.A. / SOPARGI  
représentée par Monsieur Dominique CHUPIN  
Cité Mondiale / 23 parvis des Chartrons –  
BORDEAUX Cedex (33074)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

#### Titulaire :

Société REVISION CONSEIL AUDIT  
4, rue Brunel – PARIS (75017)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire  
du 09.06.2011 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire  
qui statuera sur les comptes au 31.12.2016.

#### Suppléant :

Monsieur Jean-Loic LEFAUCHEUX  
26, Allée des Chênes – MARCY L'ETOILE (69280)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire  
du 09.06.2011 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire  
qui statuera sur les comptes au 31.12.2016.

## EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France  
167 quai de la bataille de Stalingrad –  
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire  
du 03.06.2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire  
qui statuera sur les comptes au 31.12.2018

## DEPOSITAIRE

Crédit Coopératif  
12 boulevard Pesaro  
92024 NANTERRE

## INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA-COSTA  
Tel : 01.55.52.53.16.  
Site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)

## **RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION**

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2014 et de vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leurs rapports respectifs.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

### **PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE**

#### **a) Rappel de l'entrée en vigueur de la directive AIFM**

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions.

Nous vous rappelons que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

1) en matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPCI de droit français ou étranger ;

- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de revente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;

- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

2) en matière de transparence :

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobilier ont été spécifiquement créées ;

- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

3) en matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire qui a comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI ;

Afin de limiter l'impact du coût de celui-ci, Foncia Pierre Gestion a lancé une consultation auprès des principaux dépositaires de la place, et après négociation, le choix s'est porté sur le « Crédit Coopératif » dont le coût total représente 0,014 % de la valeur de réalisation avec un montant forfaitaire de 10.000 euros sur l'exercice 2015, compte tenu de la petite taille de votre SCPI, qui sur la valeur de capitalisation ressort à 0.015 %.

- la société de gestion de votre SCPI a obtenu un agrément de société de gestion de portefeuille n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014 qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

#### **b) Perspectives et évolution de la société**

L'année 2014 a été comme 2013, une année de collecte historiquement élevée avec des flux nets de 2,93 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisés plus de 2,7 milliards d'euros de collecte nette contre 2,3 milliards d'euros en 2013 soit une augmentation de près de 17 %. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 10 % passant de près de 30 milliards d'euros fin 2013 à près de 33 milliards d'euros fin 2014.

Dans un environnement économique peu favorable, le marché de l'immobilier après une année 2013 tendue en matière de location et de négociation des loyers, s'est malgré tout déroulé en 2014 dans un contexte un peu plus apaisé bien que toujours difficile.

Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises la demande locative incite nombre d'entreprises à préférer une renégociation de leur bail à un déménagement. Par ailleurs, les incertitudes du climat des affaires allongent la prise de décision de relocation des locaux vacants.

Néanmoins dans ce contexte, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 88,29 % sur l'exercice 2014.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin d'éviter la vacance de nos actifs immobiliers.

Les investissements réalisés au cours des deux dernières années, nous permettent en 2014 de maintenir les loyers quittancés au même niveau que ceux de l'année 2013 ; faisant ressortir un résultat de 40,11 € par part correspondant au montant du dividende versé pour l'année 2014.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 686,97 € en 2009 à 759,33 € en 2014 soit + 10,53 % sur 6 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,28 %\* supérieur à la moyenne du taux de distribution des SCPI de bureaux qui s'établit à 5,05 % cette année.

L'année 2015 sera également pour votre SCPI celle de la présentation d'un projet de fusion avec d'autres SCPI classiques diversifiées gérées par votre Société de Gestion.

Celle-ci permettra de mieux dimensionner la SCPI Absorbante avec une capitalisation de l'ordre de 230 M€ après fusion, dans un marché où la concentration s'est accélérée ces dernières années et où la taille est devenue un des critères majeurs de sélection des souscripteurs, assurant une plus grande répartition des risques locatifs, facilitant les arbitrages nécessaires et engendrant des économies de fonctionnement ; mais surtout lui assurant la pérennité locative à moyen et long terme grâce au développement de la Société Absorbante par voie d'augmentation de capital permettant ainsi l'acquisition de nouveaux immeubles.

\* (dividende 2014 : 40,11 € / prix de la part moyen pondéré acquéreur de l'année 2014 : 759,33 €).

## MARCHE DES PARTS

### I. COLLECTE DES CAPITAUX

Nous vous rappelons que le capital de ROCHER PIERRE 1 avait été clôturé le 31 août 1991. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 59.592.858,98 € prime d'émission comprise, représentant 75.000 parts sociales qui étaient détenues par 732 associés au 31 décembre 2000.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2001, les associés de la SCPI ROCHER PIERRE 1 ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 609,79 € à 381,12 € (étant précisé qu'un compte de réserves indisponibles a été doté sur la base de 17.150.514,44 € soit 228,67 x 75.000 parts) ainsi que l'opération de fusion avec la SCPI FRANCO SUISSE PIERRE par laquelle la SCPI ROCHER PIERRE 1 a absorbé la SCPI FRANCO SUISSE PIERRE.

LA SCPI FRANCO SUISSE PIERRE qui avait été créée le 19 janvier 1989 avait clôturé sa dernière augmentation de capital au cours de l'année 1993 avec un capital nominal de 7.191.325,04 € et un total de capitaux collectés de 9.051.732,35 € au 31/12/1993 détenus par 558 associés au 31/12/2000.

Suite à cette fusion, le nouveau capital de Rocher Pierre 1 clôturé au 15 septembre 2001 est de 35.401.086 € avec la création de 17.673 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 382 € chacune.

Au 31 décembre 2014, le nombre total de parts est de 92.673 détenues par 1.430 associés.

	Global au 31/12/2014	Par part au 31/12/2014
Capital effectif	35.401.086 €	382 €
Nombre de parts	92.673	-
Nombre d'associés	1.430	-
Bénéfice	3.718.078,50 €	40,12 €
Valeur de réalisation	65.878.616,74 €	710,87 €
Valeur de reconstitution	78.383.296,38 €	845,81 €
Valeur vénale / expertise	68.947.650,00 €	743,99 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2014		759,33 €
Valeur de marché net acquéreur au 22/12/2014	-	710,40 €
Valeur de marché net vendeur au 22/12/2014	-	640,00 €
Valeur ISF pour 2014	-	640,00 €
Distribution 2014	3.717.114,03 €	40,11 €

Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexe au présent rapport.

### II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE SECONDAIRE

Conditions valables par l'application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement général de l'Autorité des Marchés financiers.

Si l'acquéreur n'est pas associé, il doit être agréé par la Société de Gestion, la transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers.

Ainsi, lorsqu'un associé veut vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui :

#### 1. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006, conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession des parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque de 100 euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) correspondant aux frais de dossier, et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

#### 2. La cession avec intervention de la société de gestion

##### 2.1 : Les ordres de vente et les ordres d'achat

###### ⇒ Pour les vendeurs :

Les demandes de vente ou **ordres de vente** sont à adresser avec l'original du certificat de parts ainsi qu'une copie du bulletin de souscription à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

###### ⇒ Pour les acquéreurs :

Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

**Dans tous les cas, la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

##### 2.2 : Détermination de la valeur de marché

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. **La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.**

### 2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution :

La société de gestion procèdera **le 20 de chaque mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre **serveur au n° 0 810 69 79 04 et sur notre site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)**

### 3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nbre de parts	Nbre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2014	372	15
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2014	372	19
Ordres de vente non exécutés au 20.12.2014 <sup>(1)</sup>	884	23
Ordres d'achat non exécutés au 20.12.2014 <sup>(2)</sup>	20	1

(1) 884 parts en vente dont les valeurs unitaires sont comprises entre 640,00 € net vendeur soit 710,40 euros net acheteur et 700,00 € net vendeur soit 777,00 € net acheteur.

(2) 20 parts à une valeur unitaire de 700,00 € net acheteur soit 630,33 € net acheteur.

En tout, 372 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire, de **759,33 euros**, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du **20 Novembre 2014, 24 part ont été échangées a une valeur unitaire de 710,40 euros net acquéreur.**

## PATRIMOINE

### I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n°93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'assemblée générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Son patrimoine se compose de 49 actifs immobiliers d'une surface totale de 40.992,74 m<sup>2</sup> représentant un prix de revient brut total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 64.961.574 euros.

**La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, votre expert immobilier a établi sa valeur au 31 décembre 2014 à 68.947.650 euros hors droits.**

A patrimoine identique au 31 décembre 2014, c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition en date du 7 décembre 2014 des 636,70 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 17 rue du Docteur Arnold Netter à PARIS et au 31 décembre 2013 en tenant compte de la cession partielle en date du 15 septembre 2014 de 84 m<sup>2</sup> de bureaux situés 35/37 rue Jules Verne à NANTES ORVAULT pour un prix net vendeur de 80.000 euros et de la cession en date du 6 décembre 2014 de 539 m<sup>2</sup> de bureaux situés Le Mathis route de Colmar à STRASBOURG pour un montant de 500.000 euros net vendeur ; la valeur d'expertise 2014 ressort à **67.114.500 €** contre **67.172.900 €** en 2013, soit une légère baisse de 0,09 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % ou 6,90 % (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

**La composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».**

## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A/ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

#### a- Acquisition :

Lors de l'exercice 2014 la SCPI ROCHER PIERRE 1 a réalisé une acquisition :

- En date du 7/02/2014, 636,70 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux (salle de sport) acquis en indivision à hauteur de 1/3 entre trois SCPI de même nature gérées par Foncia Pierre Gestion (Rocher Pierre 1, FininPierre et Placement Pierre Select 1), situé 17 rue du Docteur Arnold Netter à PARIS (12<sup>ème</sup>) avec un bail ferme de 12 ans à effet du 1/7/2012 jusqu'au 30/06/2024, pour un montant de 1.944.167 € droits et frais inclus.

#### b- Cessions :

Lors de l'exercice 2014 la SCPI ROCHER PIERRE 1 a réalisé deux cessions :

- En date du 15/08/2014, la SCPI a cédé 84 m<sup>2</sup> de bureaux situé 35/37 rue Jules Verne a NANTES - ORVAULT pour un prix net vendeur de 80.000 euros

- En date du 06/12/2014, la SCPI a cédé 538 m<sup>2</sup> de bureaux situés Route de Colmar à STRASBOURG (67000) pour un montant total de 500.000 euros net vendeur.

### B/ GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI affiche un taux moyen d'occupation financier moyen en 2014 de 88,29 %.

Le montant des loyers de l'exercice 2014 ressort quant à lui à 5.560.640,91 euros contre 5.355.359,40 euros en 2013, soit une augmentation de 3,83 % du à l'impact des loyers des acquisitions réalisées fin 2013 et début 2014 :

- n°66 : rue de Javel à PARIS avec un impact positif de 131.054 €  
- n°67 : 17 rue du Docteur Arnold Netter à PARIS avec un impact positif de 119.485 €.

La relocation de certains lots vacants et le renouvellement de baux ont eu un impact positif, il s'agit des immeubles situés :

#### En Région Parisienne :

- n°41 : ROSNY SOUS BOIS (93) avec un impact positif de 37.690 €  
- n°63 : COURBEVOIE (92) avec un impact positif de 33.595 €  
- n°39 : ISSY LES MOULINEAUX (92) avec un impact positif de 32.869 €  
- n°33 : LOGNES (77) avec un impact positif de 21.967 €

#### En Métropole Régionale :

- n°19 : NANTES (44) avec un impact positif de 105.000 €

En contrepartie, certains lots vacants ou renégociation à la baisse des baux ont eu un impact négatif, il s'agit des immeubles situés :

- n°47 : MARSEILLE (13) avec un impact négatif de 122.817 €  
- n°51 : BOULOGNE (92) avec un impact négatif de 67.704 €  
- n° 24 : VILLENEUVE D'ASCQ (59) avec un impact négatif de 27.072 €

Ainsi que la cession de l'actif situé :

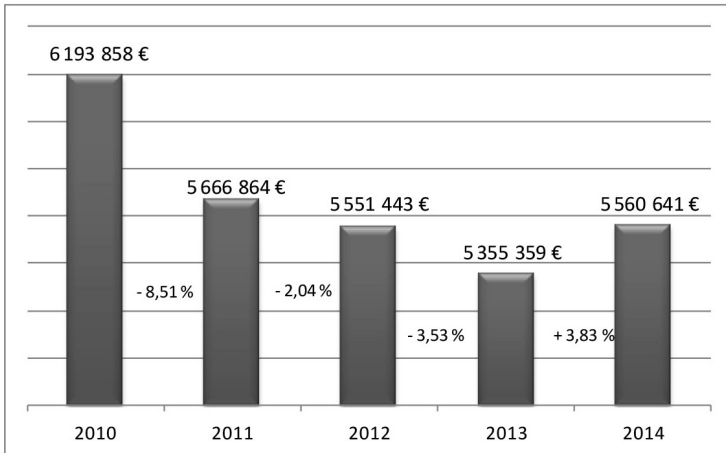
- n°42 : SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94) avec un impact négatif de 50.476 €

Au cours de l'année 2014 votre société de gestion a continué sa politique de remise en état de certains actifs immobiliers pour permettre leur relocation aux meilleures conditions dans la mesure où la demande a fléchi et où l'offre de locaux disponibles a augmenté.

### Évolution annuelle des loyers

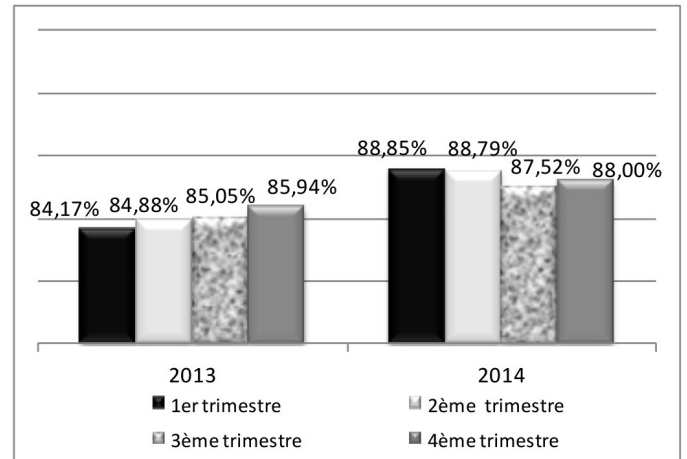
	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers théoriques 100 %	6 731 407 €	6 521 196 €	6 547 762 €	6 300 130 €	6 298 085 €
Loyers quittancés	6 193 858 €	5 666 864 €	5 551 443 €	5 355 359 €	5 560 641 €

- Loyers Quittancés -



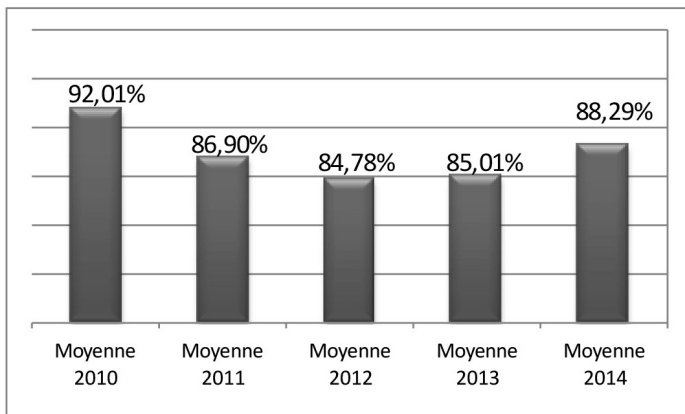
### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
2013	84,17 %	84,88 %	85,05 %	85,94 %
2014	88,85 %	88,79 %	87,52 %	88,00 %



### Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Moyenne 2014	Evolution 2013/2014
92,01 %	86,90 %	84,78 %	85,01 %	88,29 %	+ 3,28



Les surfaces libres représentent au 31/12/2014, 6.778,58 m<sup>2</sup> sur un total de 40.992,74 m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.



## C.I ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Les tableaux de synthèse ci-dessous reprennent pour votre SCPI l'ensemble des mouvements locatifs de l'année

N° Imm	Locaux vacants au 31 décembre 2013					Relocations en 2014					
	Adresse	Locataire	Date de départ	m <sup>2</sup>	Valeur théorique	Locataire	Date d'entrée	m <sup>2</sup>	Valeur locative	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Rue des Beguines CERGY	Mairie de Cergy	17/06/06	389	36 400	Ecotec	01/07/14	180	16 200		31 150
		Expert Logiciel	31/12/00								
		Sogipa	30/06/04								
		Sogipa	30/06/05								
3	Route de Gisy à Bièvres	Abound Logic	11/10/10	216	19 440						19 440
		Ridgway Organisation	15/04/12	27	2 482						2 482
		Kalimera Production	10/04/12	54	4 306						4 306
4	Parc de Mirande à Dijon	Leroy Somer	31/12/07	240	19 200						19 200
		BBA Emballages	31/10/11	86	7 310						7 310
5	Parc des Grands Crus à Chenove	Education Nationale	01/01/13	744	82 320						82 320
7	Forum Ville Active à Nîmes	Alma Finances	31/12/10	58	5 220						5 220
		Konica Minolta	31/08/11	298	26 820						26 820
		Iseni	31/03/12	326	44 259						44 259
8	35/37 rue J. Verne Nantes Orvault	Régicom	31/12/11	91	8 730						8 730
9	Technoclub à Blagnac	Centre Ready International	08/07/09	70	6 300	Equert International	27/10/14	70	7 700	+ 22 %	5 170
10	Zac Basso Combo à Toulouse	Oseo Innovation	31/05/12	356	26 900						26 900
19	Ile Beaulieu à Nantes	Société Quille Construction	30/06/11	1 730	173 000	Safe Rail	13/01/14	1 730	120 000	- 30,63 %	13 178
24	Mini Parc à Villeeneuve d'Ascq	Neo Sécurité	01/01/13	374	30 000						30 000
25	Le Mathis à Strasbourg	Idestyle	15/04/07	185	13 721	Vendu le 06/12/2014					30 819
		Jideco	14/01/05	44	4 400						
		Nova	30/04/08	309	22 971						
30	Valparc à Chalon sur Saone	AST Groupe	01/10/10	203	18 270						48 787
		AST Groupe	30/09/13	305	32 628						
33	Le Mandinet à Lognes	Formina	29/02/08	152	15 200						13 300
		Gabry	17/04/08	320	28 800						28 800
		Arca Patrimoine	31/10/12	147	13 230						13 230
		Capital & Qualité Conseil	30/04/11	177	15 930						15 930
		FDI	31/12/11	501	45 090	Eurexo Paris	01/005/14	501	37 575	- 16,67 %	18 199
34	L'Edisson à Guyancourt	Intuigo	01/07/13	101	10 000	Technys Ingenierie	01/04/14	101	14 000	+ 40 %	3 653
41	Henri Spaak à Rosny sous Bois	Elmo	30/09/12	136	13 600						13 600
51	121-123 rue du Vieux Pont de Sèvre à Boulogne Billancourt	Foncia Lelu Morel	21/12/12	4 pkg	400						400
57	2/4 rue de Bone à Antony	C3 Institute	31/12/10	262	28 820						28 820
62	3 rue Nationale à Boulogne	Renault	31/03/10	225	39 375						39 375
<b>TOTAL M<sup>2</sup></b>				<b>8 126</b>		<b>Total m<sup>2</sup> reloués</b>		<b>2 582</b>			
<b>Locaux vendus en 2014</b>				<b>538</b>							
<b>Locaux vacants au 31 décembre 2014</b>				<b>5 006</b>							

Locaux libérés au cours de l'année 2014						Relocations en 2014					
N° Im	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur actualisée	Locataire	Date d'entrée	m²	Valeur locative	Ecart en %	Vacance ou franchise
3	Route de Gisy à Bièvres	Techno-Serves	21/06/14	28	2 754						2 531
8	Jules Vernes à Nantes Orvault	ATPS	30/04/14	84	8 250	Vendu le 15/09/2014					2 650
9	Technoclub à Blagnac	Centrale de Presse et Publicité	30/06/14	230	23 000						11 500
11	Le Point Centre à Bordeaux	Adecco France	28/02/14	138	20 427	Mutuelle MGAS	01/04/14	138	19 320	- 5,42 %	1 759
29	Activillage – Zac du Chêne à Bron	Valenda	30/04/14	674	50 000						33 333
33	Le Mandinet à Lognes	CDI	06/10/14	213	19 000						4 500
40	Le Melies à Montreuil	Grant Thornton	31/03/14	370	67 299	Emergences Formation	07/04/14	370	78 698	+ 16,94 %	1 106
51	121-123 rue du Vieux Pont de Sèvre à Boulogne Billancourt	Keneo	30/06/14	425	90 000						45 000
53	29 rue Taibout à Paris	CSP	31/03/14	203	60 000						45 000
63	17 rue du Président Kruger à Courbevoie	Pole Emploi Ile de France	14/03/14	512	172 419	Pole Emploi	15/03/14	512	214 009	+ 24,12 %	0
<b>TOTAL m² reloués</b>				<b>2 876,58</b>		<b>TOTAL m² reloués</b>			<b>1 020</b>		
<b>Locaux vendus</b>				<b>84</b>							
<b>Locaux vacants au 31 décembre 2014</b>				<b>1 772,58</b>							

## D./ TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire l'entretien du patrimoine.

Des campagnes de travaux sont programmées et des actions ponctuelles sont lancées en fonction des événements qui peuvent survenir au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2014, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.217.125,71 € après reprise de 171.935,70 € et dotation de 301.819,23 € en 2014.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 572.412,99 €.

### Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2014 concernent les immeubles ci-après :

⇒ Technoclub 4 rue Jean Amiel à Blagnac (N°9)

Nature des travaux : réfection paliers  
Montant des travaux : 20.075 €

⇒ Le Point Centre à Bordeaux (n°11)

Nature des travaux : travaux de rénovation et de copropriété  
Montant des travaux : 13.071 €

⇒ Le Pulsar à Grenoble (N°17)

Nature des travaux : remplacement de vitres et travaux de copropriété  
Montant des travaux : 66.466 €

⇒ Ile Beaulieu à Nantes (N°19)

Nature des travaux : remise en état après départ locataire  
Montant des travaux : 94.171 €

⇒ Technopole 2000 à Metz (N°23)

Nature des travaux : revêtement de sol et de faux plafonds  
Montant des travaux : 11.358 €

⇒ Mini parc à Villeneuve d'Ascq (N°24)

Nature des travaux : Travaux de platerie  
Montant des travaux : 44.662 €

⇒ Le Mandinet II à Lognes (N°33)

Nature des travaux : Remplacement des radiateurs  
Montant des travaux : 5.566 €

⇒ L'Edison à Guyancourt (N°34)

Nature des travaux : travaux de rénovation  
Montant des travaux : 24.980 €

⇒ Le Melies à Montreuil (N°40)

Nature des travaux : travaux de remise en état  
Montant des travaux : 153.426 €

⇒ Espace Viton à Marseille (N°47)

Nature des travaux : remplacement vitrages  
Montant des travaux : 6.456 €

⇒ 29 rue Taitbout à Paris (N°53)

Nature des travaux : remise en état des locaux  
Montant des travaux : 95.788 €

⇒ 17 rue du Président Kruger à Courbevoie (N°63)

Nature des travaux : travaux de rénovation  
Montant des travaux : 153.361 €

⇒ 6 rue des Verdiers à Montivilliers (N°64)

Nature des travaux : refixations sur couverture et étanchéité  
Montant des travaux : 5.600 €

⇒ 156/200 rue Denis Papin (N°65)

Nature des travaux : revêtement de sol et maçonnerie  
Montant des travaux : 25.180 €

### Au cours de l'année 2015 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

⇒ Burospace à BIEVRES (n°3)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 3 000 €

⇒ Parc Mirande à DIJON (n°4)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 2 000 €

⇒ Technoclub à BLAGNAC (n°9)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 15 000 €

⇒ Le Point Centre à BORDEAUX (n°11)

Nature des travaux : Travaux de climatisation  
Montant des travaux : 25 000 €

⇒ Le Pulsar à GRENOBLE (n°17)

Nature des travaux : Travaux de copropriété  
Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 9 rue Claude Chappée à METZ (n°23)

Nature des travaux : Travaux de copropriété  
Montant des travaux : 5 000 €

⇒ rue Georges Eastman à CHALON-SUR-SAONE (n°30)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants et climatisation  
Montant des travaux : 30 000 €

⇒ Le Mandinet à LOGNES (n°33)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 50 000 €

⇒ Edison 43 Bd Vauban à GUYANCOURT (n°34)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 40 000 €

⇒ Le Melies 216 rue de Paris à MONTREUIL (n°40)

Nature des travaux : Travaux de copropriété  
Montant des travaux : 5 000 €

⇒ 121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres à BOULOGNE (n°51)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 150 000 €

⇒ 2/4 rue de Bône à ANTONY (n°57)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants et copropriété  
Montant des travaux : 5 000 €

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Conformément à l'article 19 point 1 des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres au moins et 12 membres au plus.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 membres, ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 3 juin 2014 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

### **FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION**

#### *a - FRAIS DE DEPLACEMENT*

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 Juin 2014, les membres du conseil ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 600 Euros par personne et par réunion.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

#### *b - REMUNERATION*

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 Juin 2014 et conformément à l'article 19-4 des statuts de votre société, l'Assemblée Générale a fixé à 13 000 euros la somme allouée, au titre de jetons de présence, aux membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

## **PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés financiers, Foncia Pierre Gestion établit et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe, spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société de gestion pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, s'appuie sur des organes de contrôle externe :

- Conseil de Surveillance
- Commissaires aux comptes
- Expert immobilier
- Dépositaire

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignnant l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux
- analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels
- arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude)
- évolution du marché des parts
- information diverses sur la SCPI

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

### **EXPERT IMMOBILIER**

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables, et
- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

### **DEPOSITAIRE**

La société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- conserver les actifs de la SCPI
- certifier l'inventaire,
- contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

#### **Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :**

A - l'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et la sécurisation des opérations.

## REGIME FISCAL DES REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

### **I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime fiscal des particuliers**

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

#### a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

### **Revenu Foncier 2014**

Revenu Brut	5.490.936 €
Charges déductibles	1.805.825 €
Intérêt d'emprunt	21.358 €
Revenu net	3.663.753 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>39,53 €</b>

#### b) Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire au taux de 24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012 sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

### **Revenu Financier 2014**

Revenu	142,22 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>0,001 €</b>
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	NS
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	NS

### **I BIS – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France**

#### a) Revenus Fonciers

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

#### b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue à la source de 24 % (résident de l'espace économique européen) ou 30 % (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### **II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime fiscal BIC**

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux fixe à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	3.718.078 €
Plus ou moins values de cessions	- 76.980 €
Réintégration (dotation aux provisions pour Grosses réparations)	301.819 €
Déduction (Reprises de provision sur grosses Réparations de 171.936 € et reprise des frais d'acquisition sur prime d'émission de 106.153 €)	- 278.089 €
Résultat fiscal	3.664.829 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>39,55 €</b>

## TRESORERIE

Comme nous l'avons indiqué dans le rapport de gérance de l'année 2013, nous avons au cours de l'exercice 2014 utilisé une ligne de découvert autorisé à hauteur de 2.000.000 euros. Ce qui nous a permis d'anticiper les arbitrages situés :

- 35/37 rue Jules Verne à Nantes-Orvault pour un montant de 80.000 euros net vendeur en date du 15 septembre 2014,
- Le Mathis route de Colmar à Strasbourg pour un montant de 500.000 euros net vendeur en date du 6 décembre 2014.

Et d'acquérir en date du 7 février 2014 l'actif situé rue Arnorld Netter à Paris pour un montant 1.944.167 euros actes en mains.

Au 31 décembre 2014, la ligne de découvert autorisée ressort à 1.024.626,37 euros.

### Recours à l'emprunt :

Nous vous rappelons que la SCPI ROCHER PIERRE 1 est autorisée conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale Ordinaire du 3 juin 2014 à emprunter à hauteur de 5.000.000 euros.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements dans l'attente d'arbitrage(s), conformément à la politique menée avec votre Conseil de Surveillance.

**Compte tenu des investissements à venir et de notre politique d'arbitrage, nous allons lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 5.000.000 euros.**

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 3.718.078,50 euros.

Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 92.673 parts de 40,12 euros par part.

### REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2014	3.718.078,50 €
Report à nouveau	971.587,51 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>4.689.666,01 €</b>
Dividende proposé à l'assemblée Générale 40,11 € x 92.673 parts	- 3.717.114,03 €
Report à nouveau après affectation	972.551,98 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 40,11 euros par part en 2014.

Après affectation du résultat 2014, le report à nouveau ressort à 972.551,98 euros, soit 10,49 euros par part au 31 décembre 2014, ce qui représente près d'un trimestre de distribution d'avance.

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE
						EUROS	EUROS	
2	<b>"Espace Saint Christophe"</b> <b>Rue des Béguines - Rue de l'Aven</b> <b>95800 CERGY ST CHRISTOPHE</b> (Indivision à 50 % RP1 et 50 % CM CIC) Date d'acquisition 27 décembre 1990	Bureaux 54 parkings Surface 1 784,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	3 419 508 €	Taux d'occupation	80,35%	84,25%	
			Droits et taxes	66 773 €	Loyers facturés	164 197,31	166 638,43	
			Prix total	3 486 280 €	Manque à gagner	40 150,00	31 150,00	
			Expertise HD 2013	1 670 000 €	Loyers facturables	204 347,31	197 788,43	
			Expertise HD 2014	1 660 000 €				
3	<b>Parc Burospace</b> <b>4 route de Givry</b> <b>91570 BIEVRES</b> (Indivision à 34 % RP1 / 33 % FIN et 33 % CM CIC) Date d'acquisition 16 novembre 1988 (365 m <sup>2</sup> ) Date d'acquisition 21 décembre 2007 (365 m <sup>2</sup> )	Bureaux Surface 730,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	987 543 €	Taux d'occupation	67,85%	65,01%	
			Droits et taxes	10 180 €	Loyers facturés	55 341,32	53 435,59	
			Prix total	997 723 €	Manque à gagner	26 223,49	28 754,67	
			Expertise HD 2013	870 400 €	Loyers facturables	81 564,81	82 190,26	
			Expertise HD 2014	830 000 €				
4	<b>"Parc de Mirande"</b> <b>Rue Coubertin</b> <b>21000 DIJON</b> Dates d'acquisition 30 juin 1987 (rdc 314 m <sup>2</sup> ) Dates d'acquisition 30 octobre 1987 ( 1er étage 325 m <sup>2</sup> )	Bâtiment à usage bureaux - activités légères Surface 639,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	470 062 €	Taux d'occupation	55,95%	55,51%	
			Droits et taxes	9 390 €	Loyers facturés	33 668,23	33 082,16	
			Prix total	479 452 €	Manque à gagner	26 510,00	26 510,00	
			Expertise HD 2013	560 000 €	Loyers facturables	60 178,23	59 592,16	
			Expertise HD 2014	552 000 €				
5	<b>"Parc des Grands Crus"</b> <b>Rue du 14 Juillet</b> <b>21300 CHENOVE</b> Date d'acquisition 27 septembre 1989	Bureaux Surface 744,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	625 828 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
			Droits et taxes	116 404 €	Loyers facturés	0,00	0,00	
			Prix total	742 231 €	Manque à gagner	82 319,60	82 319,60	
			Expertise HD 2013	610 000 €	Loyers facturables	82 319,60	82 319,60	
			Expertise HD 2014	460 000 €				
6	<b>4/6 rue Stephen Liégeard</b> <b>21000 DIJON</b> Date d'acquisition 21 octobre 1993	Local commercial Surface 419,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	783 403 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	198 530 €	Loyers facturés	135 250,31	137 457,40	
			Prix total	981 933 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	1 980 000 €	Loyers facturables	135 250,31	137 457,40	
			Expertise HD 2014	1 980 000 €				
7	<b>"Forum Ville Active" - Bât. G</b> <b>Rue Robert Mallet Steven</b> <b>30000 NIMES</b> Date d'acquisition 13 décembre 1988	Bâtiment à usage de bureaux Surface 729,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	573 542 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
			Droits et taxes	11 693 €	Loyers facturés	0,00	0,00	
			Prix total	585 235 €	Manque à gagner	76 299,08	76 299,08	
			Expertise HD 2013	570 000 €	Loyers facturables	76 299,08	76 299,08	
			Expertise HD 2014	540 000 €				
8	<b>35/37 rue Jules Verne</b> <b>298 route de Vannes</b> <b>44000 NANTES - ORVAULT</b> (Indivision à 50 % RP1 et 50 % FIN) Date d'acquisition 09 octobre 1987	Bureaux 7 parkings Surface 102,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	126 844 €	Taux d'occupation	49,61%	20,14%	Cession de 84 m <sup>2</sup> de bureaux pour un prix net vendeur de 80.000 euros le 15/09/14
			Droits et taxes	8 998 €	Loyers facturés	8 593,92	2 870,67	
			Prix total	135 842 €	Manque à gagner	8 730,00	11 380,43	
			Expertise HD 2013	152 500 €	Loyers facturables	17 323,92	14 251,10	
			Expertise HD 2014	66 500 €				
9	<b>"Techno-club" - Rue Jean Amiel</b> <b>ZAC du Grand Noble</b> <b>31700 BLAGNAC</b> Date d'acquisition 22 juin 1990	Bureaux Surface 631,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	673 809 €	Taux d'occupation	91,17%	76,36%	
			Droits et taxes	12 211 €	Loyers facturés	65 046,39	53 841,30	
			Prix total	686 021 €	Manque à gagner	6 300,00	16 670,11	
			Expertise HD 2013	677 000 €	Loyers facturables	71 346,39	70 511,41	
			Expertise HD 2014	630 000 €				
10	<b>ZAC Basso Cambo - Bât. 8</b> <b>12, rue Michel Labrousse</b> <b>31100 TOULOUSE</b> Date d'acquisition 07 juin 1994	Bureaux Surface 717,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	782 371 €	Taux d'occupation	59,10%	59,23%	
			Immobilisation	37 279 €	Loyers facturés	38 863,05	39 077,65	
			Droits et taxes	38 962 €	Manque à gagner	26 900,00	26 900,00	
			Prix total	858 611 €	Loyers facturables	65 763,05	65 977,65	
			Expertise HD 2013	780 000 €				
Expertise HD 2014	760 000 €							

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE
						EUROS	EUROS	
11	<b>"Le Point Centre" - Bât. C</b> <b>Rue Joseph Abria</b> <b>33000 BORDEAUX</b>	2 commerces Bureaux (375 m²) 20 parkings	Acquisition HD HT	1 027 979 €	Taux d'occupation	97,01%	98,36%	
			Droits et taxes	23 919 €				
			Prix total	1 051 898 €				
			Loyers facturés	108 320,87				
			Manque à gagner	3 333,00				
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	930 000 €	Loyers facturables	111 653,87	107 144,90		
	25 avril 1990	734,00 m²	Expertise HD 2014	950 000 €				
12	<b>517 allée Paul Riquet</b> <b>31 rue Boieldieu</b> <b>34500 BEZIERS</b>	Local commercial	Acquisition HD HT	56 574 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	14 213 €				
			Prix total	70 787 €				
			Loyers facturés	10 148,04				
			Manque à gagner	0,00				
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	120 000 €	Loyers facturables	10 148,04	10 148,04		
	30 décembre 1993	90,00 m²	Expertise HD 2014	123 000 €				
16	<b>Bât. "Myosotis" - Parc de busserolles</b> <b>30 bis, chemin du Vieux Chêne</b> <b>38240 MEYLAN (ZIRST)</b>	Bureaux 63 parkings	Acquisition HD HT	2 335 868 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	48 784 €				
			Prix total	2 384 651 €				
			Loyers facturés	137 436,70				
			Manque à gagner	0,00				
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	1 420 000 €	Loyers facturables	137 436,70	137 449,62		
	21 décembre 1990	1 512,00 m²	Expertise HD 2014	1 430 000 €				
17	<b>Immeuble "Le Pulsar" - B3</b> <b>Place Robert Schuman</b> <b>38000 GRENOBLE</b>	Bureaux 18 parkings	Acquisition HD HT	1 696 130 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	35 826 €				
			Prix total	1 731 955 €				
			Loyers facturés	200 225,00				
			Manque à gagner	0,00				
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	1 700 000 €	Loyers facturables	200 225,00	199 223,76		
	30 décembre 1991	1 260,00 m²	Expertise HD 2014	1 680 000 €				
18	<b>"Le Martray" - Place Montaigne</b> <b>Rue Porte Neuve</b> <b>44000 NANTES</b>	Locaux commerciaux 6 parkings	Acquisition HD HT	444 235 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	9 909 €				
			Prix total	454 144 €				
			Loyers facturés	46 414,78				
			Manque à gagner	0,00				
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	460 000 €	Loyers facturables	46 414,78	46 388,86		
	16 mars 1989	353,00 m²	Expertise HD 2014	460 000 €				
19	<b>6 rue Alain Colas</b> <b>Boulevard de la Loire - Ile Beaulieu</b> <b>44000 NANTES</b>	Bureaux 16 parkings	Acquisition HD HT	2 452 806 €	Taux d'occupation	0,00%	88,85%	
			Droits et taxes	0 €				
			Prix total	952 806 €				
			Loyers facturés	0,00				
			Manque à gagner	173 000,00				
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	2 040 000 €	Loyers facturables	173 000,00	118 178,53		
	3 mai 1991 (865 m²)							
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2014	2 170 000 €	Loyers facturables	173 000,00	118 178,53	
	21 décembre 2007 (865 m²)	1 730,00 m²						
22	<b>76 rue de la Hache</b> <b>54000 NANCY</b>	Bureaux 6 parkings	Acquisition HD HT	520 771 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	10 546 €				
			Prix total	531 316 €				
			Loyers facturés	89 222,28				
			Manque à gagner	0,00				
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	850 000 €	Loyers facturables	89 222,28	87 669,19		
	22 juin 1988	506,00 m²	Expertise HD 2014	870 000 €				
23	<b>"Technopole 2000"</b> <b>9 rue Claude Chappée</b> <b>57000 METZ</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	743 027 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	9 543 €				
			Prix total	752 570 €				
			Loyers facturés	92 764,59				
			Manque à gagner	0,00				
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	820 000 €	Loyers facturables	92 764,59	92 431,90		
	17 novembre 1989	870,00 m²	Expertise HD 2014	830 000 €				
24	<b>"Mini Parc"</b> <b>Allée Lakanal</b> <b>59650 VILLENEUVE D'ASCQ</b>	Bureaux Locaux d'activités	Acquisition HD HT	1 096 480 €	Taux d'occupation	75,69%	68,87%	
			Droits et taxes	23 172 €				
			Prix total	1 119 652 €				
			Loyers facturés	93 433,49				
			Manque à gagner	30 000,99				
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	1 110 000 €	Loyers facturables	123 434,48	96 361,22		
	20 décembre 1989	1 149,00 m²	Expertise HD 2014	1 130 000 €				



PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE
						EUROS	EUROS	
25	"Le Mathis" Route de Colmar 67000 STRASBOURG  Date d'acquisition 10 novembre 1989	Bureaux 14 parkings  Surface carrez 0,00 m²	Acquisition HD HT 612 130 €  Expertise HD 2013 450 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	0,00%  0,00 40 000,00  40 000,00	0,00%  0,00 30 819,60  30 819,60	Cession de 538 m² de bureaux en date du 06/12/2014 pour un montant de 500 000 euros net vendeur
26	208 avenue Berthelot 69007 LYON  Date d'acquisition 10 août 1987	Bureaux  Surface 535,00 m²	Acquisition HD HT 306 417 € Droits et taxes 6 255 € Prix total 312 673 €  Expertise HD 2013 400 000 € Expertise HD 2014 400 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  41 391,50 0,00  41 391,50	100,00%  42 101,32 0,00  42 101,32	
27	Immeuble "le Grand Angle" 31 cours Emile Zola rue des Charmettes 69100 VILLEURBANNE  Date d'acquisition 14 octobre 1994	Bureaux 5 parkings  Surface 376,00 m²	Acquisition HD HT 315 690 € Droits et taxes 9 027 € Prix total 324 716 €  Expertise HD 2013 500 000 € Expertise HD 2014 500 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  49 439,20 0,00  49 439,20	100,00%  49 900,64 0,00  49 900,64	
28	"Le Diplomate" 51 avenue Jean Jaurès 69007 LYON  Date d'acquisition 08 juin 1988	Bureaux 4 parkings  Surface 418,00 m²	Acquisition HD HT 509 422 € Droits et taxes 3 248 € Prix total 512 670 €  Expertise HD 2013 580 000 € Expertise HD 2014 580 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	90,51%  47 208,19 4 950,00  52 158,19	100,00%  52 178,78 0,00  52 178,78	
29	"Activillage" - 18 rue du 35ème Régiment d'Aviation - Allée des Alisiers 69500 BRON  Date d'acquisition 07 mars 1991	Bureaux Locaux d'activités 21 parkings  Surface 1 412,00 m²	Acquisition HD HT 1 231 655 € Droits et taxes 27 288 € Prix total 1 258 943 €  Expertise HD 2013 990 000 € Expertise HD 2014 990 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	64,94%  55 000,00 29 700,00  84 700,00	65,75%  63 983,37 33 333,00  97 316,37	
30	"Valparc" Rue Georges Eastman 71100 CHALON SUR SAONE  Date d'acquisition 02 décembre 1993	Bureaux 9 parkings  Surface 1 010,00 m²	Acquisition HD HT 1 081 165 € Droits et taxes 154 € Prix total 1 081 318 €  Expertise HD 2013 890 000 € Expertise HD 2014 780 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	69,85%  68 382,47 29 510,99  97 893,46	50,33%  49 435,39 48 787,56  98 222,95	
33	Boulevard du Mandinet 42 rue du Suffrage Universel 77185 LOGNES - Marne La Vallée  Date d'acquisition 28 décembre 1990	Bureaux 66 parkings  Surface 3 085,00 m²	Acquisition HD HT 5 223 728 € Droits et taxes 103 665 € Prix total 5 327 393 €  Expertise HD 2013 2 800 000 € Expertise HD 2014 2 750 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	66,00%  225 881,48 116 350,00  342 231,48	72,51%  247 849,00 93 948,71  341 797,71	
34	Immeuble "L'Edison" 53 boulevard Vauban 78280 GUYANCOURT  Date d'acquisition 04 juillet 1991	Bureaux 11 parkings  Surface 456,00 m²	Acquisition HD HT 953 523 € Droits et taxes 20 123 € Prix total 973 646 €  Expertise HD 2013 630 000 € Expertise HD 2014 570 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	94,42%  84 572,16 5 000,00  89 572,16	95,61%  79 475,93 3 653,00  83 128,93	
36	119/121 Grande Rue 7ème étage 92310 SEVRES  Date d'acquisition 28 avril 1989	Bureaux 12 parkings  Surface 512,00 m²	Acquisition HD HT 1 374 785 € Immobilisation 122 256 € Droits et taxes 27 746 € Prix total 1 524 787 €  Expertise HD 2013 1 200 000 € Expertise HD 2014 1 200 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	86,96%  86 800,00 13 020,00  99 820,00	90,91%  86 800,00 8 680,00  95 480,00	
37	Immeuble "Axe Seine" 10 bis rue Rouget de l'Isle 92100 ISSY LES MOULINEAUX  Date d'acquisition 04 août 1993	Locaux commerciaux  Surface 156,00 m²	Acquisition HD HT 558 866 € Droits et taxes 9 769 € Prix total 568 635 €  Expertise HD 2013 670 000 € Expertise HD 2014 670 000 €		Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  51 138,79 0,00  51 138,79	100,00%  50 649,16 0,00  50 649,16	

**PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1**

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE
						EUROS	EUROS	
38	114 boulevard Jean Jaurès  92100 BOULOGNE  Date d'acquisition 30 juin 1994	Murs de boutique  Surface 185,00 m²	Acquisition HD HT	586 471 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	118 605 €	Loyers facturés	119 606,46	115 736,14	
			Prix total	705 077 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	1 780 000 €	Loyers facturables	119 606,46	115 736,14	
39	87/89 rue du Gouverneur Général Félix Eboué 92130 ISSY LES MOULINEAUX  Date d'acquisition 26 décembre 1989	Bureaux 14 parkings  Surface 492,00 m²	Acquisition HD HT	1 755 764 €	Taux d'occupation	83,52%	100,00%	
			Droits et taxes	35 368 €	Loyers facturés	122 227,59	155 096,81	
			Prix total	1 791 133 €	Manque à gagner	24 125,91	0,00	
			Expertise HD 2013	1 600 000 €	Loyers facturables	146 353,50	155 096,81	
40	Immeuble "Le Mèliès" 216 rue de Paris 93100 MONTREUIL SOUS BOIS  Date d'acquisition 11 décembre 1989	Bureaux 16 parkings  Surface 728,00 m²	Acquisition HD HT	1 608 570 €	Taux d'occupation	100,00%	99,21%	
			Droits et taxes	34 301 €	Loyers facturés	131 021,88	138 910,13	
			Prix total	1 642 871 €	Manque à gagner	0,00	1 106,00	
			Expertise HD 2013	1 340 000 €	Loyers facturables	131 021,88	140 016,13	
41	Immeuble "Spaak" 12 rue Jules Ferry 93561 ROSNY SOUS BOIS (Indivision à 50 % RP1 et 50 % CM CIC)  Date d'acquisition 04 juillet 1991	Bureaux  Surface 1 663,00 m²	Acquisition HD HT	2 804 014 €	Taux d'occupation	76,38%	93,19%	
			Droits et taxes	54 119 €	Loyers facturés	148 289,62	185 979,67	
			Prix total	2 858 133 €	Manque à gagner	45 858,50	13 600,00	
			Expertise HD 2013	1 785 000 €	Loyers facturables	194 148,12	199 579,67	
45	"Le Forum" Ronde du bois de l'Aulne 13090 AIX EN PROVENCE  Date d'acquisition 29 juin 1988	12 parkings intérieurs 5 parkings extérieurs  Surface 0,00 m²	Acquisition HD HT	19 281 €	Taux d'occupation			
					Loyers facturés			
			Expertise HD 2013		Manque à gagner			
			Expertise HD 2014		Loyers facturables			
47	"Espace Viton" 24 avenue Viton 13009 MARSEILLE  Date d'acquisition 07 juin 1990	Bureaux  Surface 2 869,50 m²	Acquisition HD HT	3 664 883 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Immobilisation	219 848 €	Loyers facturés	512 817,52	390 000,00	
			Droits et taxes	124 434 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	4 009 165 €	Loyers facturables	512 817,52	390 000,00	
49	16, avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC  Date d'acquisition 04 février 1999	Bureaux 24 parkings  Surface 786,00 m²	Acquisition HD HT	478 690 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	28 791 €	Loyers facturés	94 287,34	94 864,24	
			Prix total	507 481 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	1 060 000 €	Loyers facturables	94 287,34	94 864,24	
50	27/37, rue Balard 75015 PARIS  Date d'acquisition 10 mars 1999	Local Commercial  Surface 109,00 m²	Acquisition HD HT	335 388 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	6 927 €	Loyers facturés	41 979,91	41 249,16	
			Prix total	342 315 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	490 000 €	Loyers facturables	41 979,91	41 249,16	
52	45 rue Houdan 92330 SCEAUX  Date d'Apport 1er janvier 2001	Commerce  Surface 59,00 m²	Valeur d'apport HD/HT	266 786 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	37 127,34	36 750,60	
			Expertise HD 2013	460 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2014	480 000 €	Loyers facturables	37 127,34	36 750,60	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1

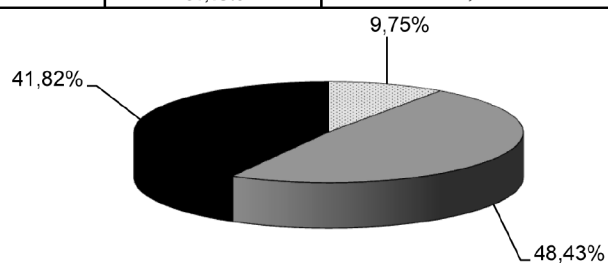
N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE	
						EUROS	EUROS		
53	29 rue Taitbout 75009 PARIS	Bureaux	Valeur d'apport HD/HT	994 730 €	Taux d'occupation	53,42%	63,52%		
			Loyers facturés		70 998,32	78 351,15			
			Manque à gagner		61 907,07	45 000,00			
			Expertise HD 2013	1 950 000 €					
	Date d'Apport	Surface	Expertise HD 2014	1 950 000 €	Loyers facturables	132 905,39	123 351,15		
	1er janvier 2001	406,00 m <sup>2</sup>							
54	13 rue de Talleyrand 51100 REIMS	Commerce	Valeur d'apport HD/HT	594 551 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		72 774,32	72 774,32			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Expertise HD 2013	1 190 000 €					
	Date d'Apport	Surface	Expertise HD 2014	1 190 000 €	Loyers facturables	72 774,32	72 774,32		
	1er janvier 2001	691,00 m <sup>2</sup>							
55	3 avenue Gambetta 92120 MONTRouGE	Bureaux 34 parkings	Valeur d'apport HD/HT	3 010 868 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		371 693,12	371 825,68			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Expertise HD 2013	4 190 000 €					
	Date d'Apport	Surface	Expertise HD 2014	4 710 000 €	Loyers facturables	371 693,12	371 825,68		
	1er janvier 2001	1 554,00 m <sup>2</sup>							
56	25-35 rue de l'église 92160 ANTONY	Commerce 2 parkings	Valeur d'apport HD/HT	80 798 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		15 219,87	15 226,28			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Expertise HD 2013	200 000 €					
	Date d'Apport	Surface	Expertise HD 2014	205 000 €	Loyers facturables	15 219,87	15 226,28		
	1er janvier 2001	64,50 m <sup>2</sup>							
57	2 rue de Bone 82 avenue Division Leclerc 92160 ANTONY	Bureaux 45 parkings	Valeur d'apport HD/HT	2 927 021 €	Taux d'occupation	90,86%	92,44%		
			Loyers facturés		346 201,65	352 369,62			
			Manque à gagner		34 807,28	28 820,00			
			Expertise HD 2013	4 130 000 €					
	Date d'Apport	Surface	Expertise HD 2014	4 100 000 €	Loyers facturables	381 008,93	381 189,62		
	1er janvier 2001	2 009,00 m <sup>2</sup>							
51	121-123 rue du Viens Pont de Sévres 92100 BOULOGNE	Bureaux	Valeur d'apport HD/HT	3 475 838 €	Taux d'occupation	99,91%	89,26%		
			Loyers facturés		445 140,37	377 435,91			
			Manque à gagner		400,00	45 400,00			
			Expertise HD 2013	5 060 000 €					
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2014	4 850 000 €	Loyers facturables	445 540,37	422 835,91		
	12 octobre 2001	1 476,00 m <sup>2</sup>							
59	172 rue de Paris 59000 LILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	1 433 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes		120 960 €				
			Prix total		1 553 960 €	Loyers facturés	191 447,07		192 618,44
			Expertise HD 2013	2 200 000 €		Manque à gagner	0,00		0,00
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2014	2 200 000 €	Loyers facturables	191 447,07	192 618,44		
	1er avril 2003	1 225,00 m <sup>2</sup>							
60	36/50 rue du Général Donzelot 93 330 NEUILLY SUR MARNE	Commerce	Acquisition HD HT	870 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes		41 620 €				
			Prix total		911 620 €	Loyers facturés	111 164,56		112 807,40
			Expertise HD 2013	1 390 000 €		Manque à gagner	0,00		0,00
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2014	1 390 000 €	Loyers facturables	111 164,56	112 807,40		
	/2003	707,00 m <sup>2</sup>							
62	3 rue Nationale 92100 BOULOGNE	Bureaux	Acquisition HD HT	887 065 €	Taux d'occupation	54,87%	54,78%		
			Droits et taxes		59 000 €				
			Prix total		946 065 €	Loyers facturés	47 871,25		47 702,22
			Expertise HD 2013	1 180 000 €		Manque à gagner	39 375,00		39 375,00
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2014	1 170 000 €	Loyers facturables	87 246,25	87 077,22		
	24 mars 2004	417,00 m <sup>2</sup>							
63	17 Rue du Président Kruger 92400 COURBEVOIE Indivision 40 % RP1 et 60 % FIN Surface totale 1281 m2	Bureaux	Acquisition HD HT	1 600 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Commission		20 000 €				
			Droits et taxes		96 301 €				
			Immobilisation		241 611 €				
	Date d'acquisition	Surface	Prix total	1 957 912 €	Loyers facturés	171 958,89	205 554,42		
	27 octobre 2005	512,00 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	1 828 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Expertise HD 2014	2 220 000 €	Loyers facturables	171 958,89	205 554,42		

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1

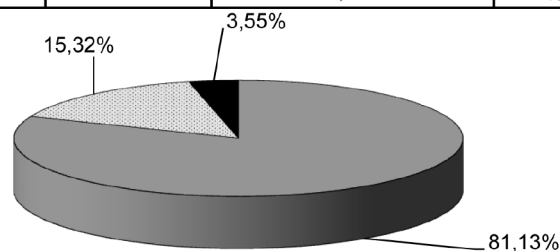
N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE							
						EUROS	EUROS								
64	<b>CRAM DE NORMANDIE</b> <i>6 rue des Verdiers</i> <b>76000 MONTVILLIERS</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	820 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%								
			Commission	24 600 €											
			Droits et taxes	16 259 €											
			Prix total	860 859 €											
			Loyers facturés	83 888,49					85 573,64						
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	860 000 €											
	1 avril 2008	505,00 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	750 000 €	Loyers facturables	83 888,49	85 573,64								
65	<b>156 200 rue Denis Papin</b> <b>76360 BARENTIN</b> (Indivision à 60 % RP1 et 40 % FIN)	Bureaux	Acquisition HD HT	1 230 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%								
			Commission	36 900 €											
			Droits et taxes	23 997 €											
			Prix total	1 290 897 €											
			Loyers facturés	123 824,53					123 836,50						
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2013	1 290 000 €											
	23 avril 2008	755,00 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	1 248 000 €	Loyers facturables	123 824,53	123 836,50								
66	<b>62/64 rue de Javel</b> <b>75015 PARIS</b> (Indivision à 50 % RP1, 25 % FIN et 25 % PPS1)	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	2 525 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%								
			Commission	85 000 €											
			Droits et taxes	152 878 €											
			Prix total	2 762 878 €											
			Loyers facturés	56 603,23					187 657,52						
	Date d'acquisition	Surface carrez	Expertise HD 2013	2 550 000 €											
	23 avril 2008	484,04 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	2 450 000 €	Loyers facturables	56 603,23	187 657,52								
67	<b>17 rue du Docteur Arnold Netter</b> <b>75012 PARIS</b> Immeuble en Indivision détenu à hauteur du tiers avec Placement Pierre Select 1 et Finpierre	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	1 833 334 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 636,70 m <sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux le 07/02/2014 pour un montant de 1 833 333 euros HD/HT							
			Commission	0 €											
			Droits et taxes	110 833 €											
			Prix total	1 944 167 €											
			Loyers facturés						119 485,83						
	Date d'acquisition	Surface carrez	Expertise HD 2014	1 833 150 €											
	7 février 2014	636,70 m <sup>2</sup>			Loyers facturables		119 485,83								
	<b>TOTAL</b>  <b>ROCHER PIERRE 1</b>		Total HD HT	64 174 081 €	Taux d'occupation	85,00%	88,29%								
			Immobilisation	620 993 €											
			Commission	166 500 €											
			<b>Total immobilisé</b>	<b>64 961 574 €</b>											
			Droits et taxes	1 880 723 €											
			Prix total	66 842 297 €											
			Loyers facturés						5 355 359,40 €	5 560 640,91 €					
										944 770,91 €	737 444,34 €				
										Expertise HD 2013	67 702 900 €				
										A patrimoine égal :					
										valeur 2013	67 172 900 €				
			valeur 2014	67 114 500 €											
	<b>49 actifs immobiliers</b>	<b>Surface totale en m<sup>2</sup></b>	<b>Expertise HD 2014</b>	<b>68 947 650 €</b>	Loyers facturables	6 300 130,31 €	6 298 085,25 €								

**1- COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES HORS DROITS**

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepots	Autres	Totaux
Paris	1 950 000 € 2,83%	2 323 150 € 3,37%			2 450 000 € 3,55%	6 723 150 € 9,75%
Région Parisienne	28 850 000 € 41,84%	4 545 000 € 6,59%				33 395 000 € 48,43%
Métropole Régionale	25 136 500 € 36,46%	3 693 000 € 5,36%				28 829 500 € 41,82%
<b>Totaux</b>	<b>55 936 500 € 81,13%</b>	<b>10 561 150 € 15,32%</b>			<b>2 450 000 € 3,55%</b>	<b>68 947 650 € 100,00%</b>



□ Paris   □ Région Parisienne   ■ Métropole Régionale



□ Bureaux   □ Locaux Commerciaux   ■ Autres

**2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES**

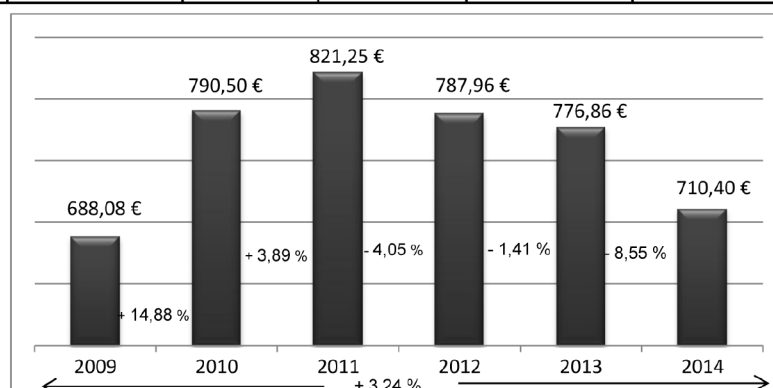
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2010	35 401 086,00 €	-	92 673	1 211	-	790,50 €
2011	35 401 086,00 €	-	92 673	1 230	-	821,25 €
2012	35 401 086,00 €	-	92 673	1 356	-	787,96 €
2013	35 401 086,00 €	-	92 673	1 403	-	776,86 €
2014	35 401 086,00 €	-	92 673	1 430	-	710,40 €

**3- EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES**

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou ordres de vente non exécutés (en nombre de parts) au 31/12	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)*
2010	1 624	1,75%	0		
2011	793	0,86%	261		
2012	304	0,33%	1 073		
2013	394	0,43%	758		
2014	372	0,40%	884		

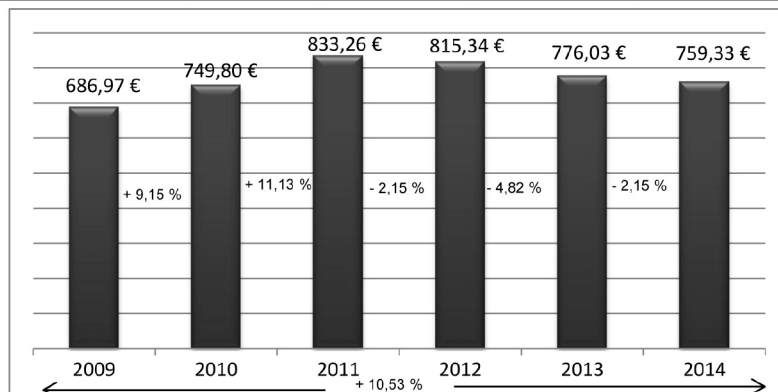
**4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur de Marché net acquéreur au 31 décembre	688,08 €	790,50 €	821,25 €	787,96 €	776,86 €	710,40 €



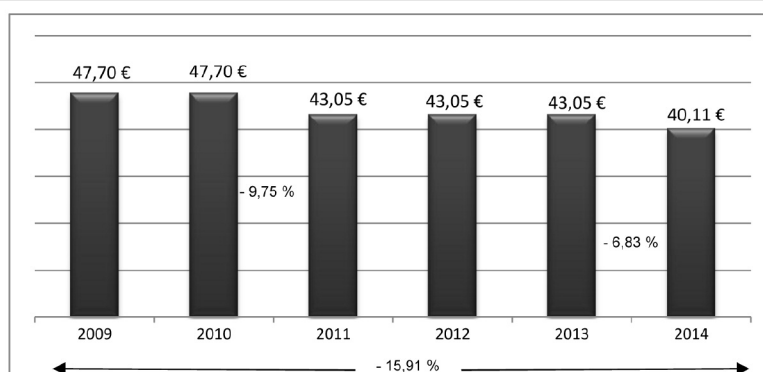
## 5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix moyen pondéré acquéreur	686,97 €	749,80 €	833,26 €	815,34 €	776,03 €	759,33 €



## 6- EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année	47,70 €	47,70 €	43,05 €	43,05 €	43,05 €	40,11 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	6,94%	6,36%	5,17%	5,28%	5,55%	5,28%



## 7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

Sur 5 ans (2009/2014)	Sur 10 ans (2004/2014)	Sur 15 ans (1999/2014)	Sur 20 ans (1994/2014)
5,07%	11,14%	11,33%	5,46%

Les valeurs prises en compte de 1994 à 2001 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI ROCHER PIERRE 1 qui a absorbé la SCPI FRANCO SUISSE PIERRE en date du 27 juin 2001.

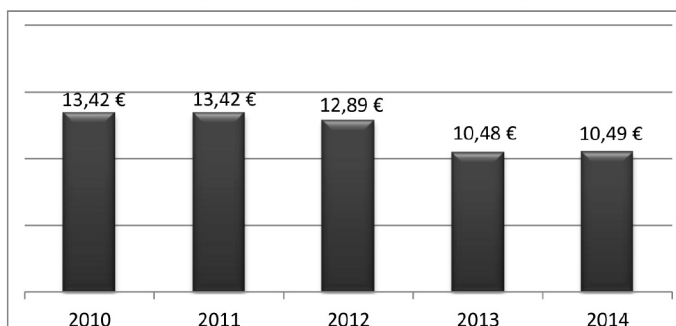
## 8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus fonciers nets à déclarer	47,54 €	44,04 €	43,85 €	39,17 €	39,53 €
Produits financiers brut	0,10 €	0,17 €	0,06 €	0,079 €	0,001 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	48,34 €	44,00 €	30,54 €	40,61 €	39,55 €

## 9- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau cumulé par part (1)	13,42 €	13,42 €	12,89 €	10,48 €	10,49 €

(1) y compris l'affectation du résultat de l'exercice



## 10- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

ANNEES	2010		2011		2012		2013		2014	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	66,84	99,36%	61,15	99,16%	59,90	99,37%	57,79	99,42%	60,00	98,60%
Produits fin. av. Prélèvements	0,10	0,15%	0,17	0,28%	0,06	0,10%	0,08	0,14%	0,00	0,00%
Produits divers.	0,33	0,49%	0,35	0,57%	0,32	0,53%	0,26	0,45%	0,85	1,40%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>67,27</b>	<b>100,00%</b>	<b>61,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>60,28</b>	<b>100,00%</b>	<b>58,13</b>	<b>100,00%</b>	<b>60,85</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	5,36	7,97%	4,86	7,88%	4,80	7,96%	4,54	7,81%	4,81	7,90%
Autres frais de gestion	2,10	3,12%	2,32	3,76%	2,61	4,33%	2,32	3,99%	4,42	7,26%
Entretien du patrimoine	7,75	11,52%	5,64	9,15%	4,52	7,50%	7,06	12,15%	8,04	13,21%
charges locatives non récupérées	3,07	4,56%	4,44	7,20%	6,06	10,05%	5,54	9,53%	4,60	7,56%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>18,28</b>	<b>27,17%</b>	<b>17,26</b>	<b>27,99%</b>	<b>17,99</b>	<b>29,84%</b>	<b>19,46</b>	<b>33,48%</b>	<b>21,87</b>	<b>35,94%</b>
<b>Amortissements nets:</b>										
du patrimoine,										
autres,										
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux,	0,63	0,94%	0,95	1,54%	0,25	0,41%	-1,63	-2,80%	1,40	2,30%
autres	0,65	0,97%	0,39	0,63%	-0,48	-0,80%	-0,32	-0,55%	-2,53	-4,16%
Sous total charges internes	1,28	1,90%	1,34	2,17%	-0,23	-0,38%	-1,95	-3,35%	-1,13	-1,86%
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>19,56</b>	<b>29,08%</b>	<b>18,60</b>	<b>30,16%</b>	<b>17,76</b>	<b>29,46%</b>	<b>17,51</b>	<b>30,12%</b>	<b>20,74</b>	<b>34,08%</b>
RESULTAT COURANT	47,71	70,92%	43,06	69,82%	42,52	70,54%	40,64	69,91%	40,12	65,93%
Variation du report à nouveau	0,01	0,01%	0,01	0,02%	-0,53	-0,88%	-2,41	-4,15%	0,01	0,02%
Variation autres réserves										
<b>Revenus distribués avant P.L</b>	<b>47,70</b>	<b>70,91%</b>	<b>43,05</b>	<b>69,81%</b>	<b>43,05</b>	<b>71,42%</b>	<b>43,05</b>	<b>74,06%</b>	<b>40,11</b>	<b>65,92%</b>
<b>Revenus distribués après P.S. et P.L.</b>	<b>47,67</b>	<b>70,86%</b>	<b>42,99</b>	<b>69,70%</b>	<b>43,05</b>	<b>71,42%</b>	<b>43,05</b>	<b>74,06%</b>	<b>40,11</b>	<b>65,92%</b>

## 11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/13	2014	TOTAL AU 31/12/14
Fonds collectés	68 367 644,66	0,00	68 367 644,66
+ Cession d'immeubles	9 004 670,21	576 316,34	9 580 986,55
+ Divers		0,00	0,00
-commissions de souscription	-6 100 496,36	0,00	-6 100 496,36
-Achat d'immeubles	-74 056 429,50	-2 074 944,55	-76 131 374,05
-Frais d'acquisition	-2 296 875,75	-106 152,55	-2 403 028,30
-Frais de fusion	-148 459,73	0,00	-148 459,73
<b>= SOMME RESTANT A INVESTIR</b>	<b>-5 229 946,47</b>	<b>-1 604 780,76</b>	<b>-6 834 727,23</b>

## 12-EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UN PART
	Euros	Euros
VALEUR COMPTABLE	59 675 415,19	643,94
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	68 947 650,00	743,99
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. corrigée de la valeur nette des autres actifs	65 878 616,74	710,87
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	78 383 296,38	845,81

## 13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO

### I - Compte de Résultat 2014

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	7 357 196,19
- dont Loyers	5 560 640,91
- Excédent brut d'exploitation	3 631 224,46
- Résultat net comptable	3 718 078,50

### II - Etat du Patrimoine au 31/12/2014

- Capital social	35 401 086,00
- Total des capitaux propres	59 675 415,19
- Immobilisations locatives Brutes	64 961 574,16

### III - Autres informations

	Global	par part
	Euros	Euros
- Bénéfice	3 718 078,50	40,12
- Dividende	3 717 114,03	40,11

### IV - Patrimoine

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	68 947 650,00	743,99
- Valeur comptable	59 675 415,19	643,94
- Valeur de réalisation	65 878 616,74	710,87
- Valeur de reconstitution	78 383 296,38	845,81





**S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1**  
*31 décembre 2014*

# SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<b>DOSSIER COMPTABLE</b>	
Introduction .....	27
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres .....	28 – 29
Compte de Résultat .....	30 – 31
l'Annexe .....	32
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES</b>	
Locataires et comptes rattachés .....	38
Provisions pour créances douteuses .....	38
Autres créances .....	38
Disponibilités .....	38
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES</b>	
Provisions pour grosses réparations .....	39
Dettes financières .....	39
Dettes d'exploitation .....	39
Dettes diverses .....	39
<b>COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS</b>	
Charges refacturées .....	40
Transfert de charges .....	40
Produits exceptionnels .....	40
<b>COMPTE DE RESULTAT - CHARGES</b>	
Charges d'entretien du patrimoine .....	41
Autres charges immobilières .....	41
Diverses charges d'exploitation .....	41
Dotations aux amortissements .....	41
Charges exceptionnelles diverses .....	41

## **COMPTES DE L'EXERCICE**

### **Présentation des comptes**

Les comptes annuels de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2014 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvés par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C.) n° 99-06 du 23 juin 1999.

### **L'Etat du patrimoine**

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du code monétaire et financier.

La valeur d'expertise des immeubles figure au point 3.13 de l'annexe.

### **Le compte de résultat**

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

### **L'ANNEXE**

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

# S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	64 340 580,80	68 947 650,00	63 160 543,46	67 702 900,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immob. locatives	-	-	-	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 2 217 125,71	-	- 2 087 242,48	-
Autres risques et charges	-	-	-	-
<b>Total I</b>	<b>62 123 455,09</b>	<b>67 537 650,00</b>	<b>61 073 300,98</b>	<b>67 702 900,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	620 993,36	-	379 382,81	-
Immobilisations financières	53 899,90	53 899,90	61 449,97	61 449,97
Amortissements des immob. incorporelles	-	-	-	-
Amortissements des immob. corporelles	-	-	-	-
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	592 409,23	592 409,23	768 708,67	768 708,67
Autres créances	71 399,22	71 399,22	120 664,53	120 664,53
Dépréciation des créances	- 381 231,76	- 381 231,76	- 615 491,74	- 615 491,74
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	-	-	654 521,12	654 521,12
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 2 004 755,57	- 2 004 755,57	- 1 001 962,79	- 1 001 962,79
Dettes d'exploitation	- 179 636,77	- 179 636,77	- 243 950,57	- 243 950,57
Dettes diverses	- 1 221 117,51	- 1 221 117,51	- 1 339 039,39	- 1 339 039,39
<b>Total II</b>	<b>- 2 448 039,90</b>	<b>- 3 069 033,26</b>	<b>- 1 215 717,39</b>	<b>- 1 595 100,20</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>Total III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>59 675 415,19</b>		<b>59 857 583,59</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>65 878 616,74</b>		<b>66 107 799,80</b>

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>Situation</b>	<b>Affectation</b>	<b>Autres</b>	<b>Situation</b>
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>	<b>01-janv-14</b>	<b>Résultat 2013</b>	<b>mouvements</b>	<b>31-déc-14</b>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	35 401 086,00		-	35 401 086,00
Capital remboursé				-
Capital en cours de souscription				-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	13 792 344,54		-	13 792 344,54
Prime de fusion	2 023 699,68		-	2 023 699,68
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	- 8 397 372,11		- 106 152,55	- 8 503 524,66
Prélèvement sur prime de fusion	- 148 459,73		-	- 148 459,73
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-			-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	- 935 816,74		- 76 980,32	- 1 012 797,06
<b>Réserves Indisponibles</b>	17 150 514,44	-	-	17 150 514,44
<b>Report à nouveau</b>	1 195 064,40	- 223 476,89	-	971 587,51
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	3 766 095,76	- 3 766 095,76	3 718 078,50	3 718 078,50
Acomptes sur distribution	- 3 989 572,65	3 989 572,65	- 3 717 114,03	- 3 717 114,03
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>59 857 583,59</b>	<b>-</b>	<b>- 182 168,40</b>	<b>59 675 415,19</b>

# S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - PRODUITS

PRODUITS	31.12.2014		31.12.2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b>		7 357 196,19		7 055 505,32
<b><i>Produits de l'activité immobilière</i></b>				
. Loyers	5 560 640,91		5 355 359,40	
. Charges facturées	1 711 017,14		1 675 460,24	
<b><i>Produits annexes</i></b>	85 538,14		24 685,68	
<b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>		560 778,13		578 602,53
<b><i>Reprise d'amortissements d'exploitation</i></b>				
<b><i>Reprise de provisions d'exploitation</i></b>				
. Dépréciation des créances	282 580,85		108 865,24	
. Provisions pour grosses réparations	171 936,00		311 896,91	
<b><i>Transfert de charges d'exploitation</i></b>	106 261,28		157 840,38	
<b><i>Autres produits</i></b>				
<b><u>Produits financiers</u></b>		142,22		7 260,10
. <b><i>Produits financiers</i></b>	142,22		7 260,10	
. <b><i>Reprise de provisions sur charges financières</i></b>				
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>		3 801,69		2 162,40
. <b><i>Produits exceptionnels</i></b>	3 801,69		2 162,40	
. <b><i>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels</i></b>	0,00		0,00	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>7 921 918,23</b>		<b>7 643 530,35</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>7 921 918,23</b>		<b>7 643 530,35</b>

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - CHARGES

CHARGES	31.12.2014		31.12.2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Charges immobilières (1)</u></b>		2 885 620,85		2 844 495,71
. Charges ayant leur contrepartie en produits	1 711 017,14		1 675 460,24	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	572 412,99		342 326,41	
. Grosses réparations	171 935,70		311 896,91	
. Autres charges immobilières	430 255,02		514 812,15	
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>		1 296 860,99		1 032 938,88
. Diverses charges d'exploitation	939 812,74		792 729,82	
. Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
. Dotation aux provisions d'exploitation				
. Dépréciation des créances	48 320,87		79 239,59	
. Provision pour grosses réparations et travaux	301 819,23		160 662,78	
. Autres charges	6 908,15		306,69	
<b><u>Charges financières</u></b>		21 357,89		0,00
. Charges financières diverses	21 357,89		0,00	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>		0,00		0,00
. Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>4 203 839,73</b>		<b>3 877 434,59</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>		<b>3 718 078,50</b>		<b>3 766 095,76</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>7 921 918,23</b>		<b>7 643 530,35</b>



**ANNEXE**

**A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

A l'état du patrimoine avant répartition de l'exercice clos le 31 Décembre 2014, dont le total est de 59 675 415,59 euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 7 921 918,23 euros dégageant un bénéfice de 3 718 078,50 euros.

L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication "non applicable" remplace les états "Néant" et est une information en elle-même.

## S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
<p><b>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</b></p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation            1.2 Evaluation des immeubles            1.3 Plan d'entretien            1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise            1.5 Valeur des terrains</p> <p><b>2. Informations sur les comptes</b></p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé            2.2 Liste des immeubles            2.3 Etat des amortissements            2.4 Etat des provisions            2.5 Ecart de réévaluation            2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p><b>3. Informations diverses</b></p> <p>3.1 Produits à recevoir            3.2 Charges à payer            3.3 Charges constatées d'avance            3.4 Produits constatés d'avance            3.5 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs            3.6 Charges et produits exceptionnels            3.8 Engagements financiers            3.9 Engagements reçus ou donnés            3.10 Cession de parts            3.11 Engagements hors bilan            3.12 Informations complémentaires            3.13 Expertise des Immeubles</p>	<p>produite            produite            produite            produite            produite</p> <p>produite            produite            produite            produite            non applicable            produite</p> <p>produite            produite            non applicable            non applicable            non applicable            produite            non applicable            non applicable            produite            produite            produite            produite</p>

# **S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1**

## **1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION**

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en Euros courants.

La valeur estimée du patrimoine figurant dans l'état du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

- Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005.

### 1/ Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges puis imputées sur la prime d'émission.

### 2/ Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataires doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

## **1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES**

La Société n'utilise pas la faculté d'amortir les immeubles par la constatation des dépréciations éventuelles sur l'ensemble du patrimoine locatif, elle lui substitue des provisions pour grosses réparations ci-dessous détaillées.

## **1.3. PLAN D'ENTRETIEN**

Une provision pour grosses réparations est constituée forfaitairement sur la base de 3 % des loyers HT de l'exercice, soit 166 949,43 euros.

Compte tenu des travaux réalisés, il a été repris sur la provision antérieurement constituée, un montant de 171 936,00 euros.

Il est à préciser que les locaux occupés par Pôle Emploi au 17, rue du Président Kruger font l'objet d'importants travaux de réaménagement estimés à 503 000,00 euros TTC.

Ils sont financés à hauteur de 264 000,00 euros par la facturation d'un surloyer du 15/03/2014 au 14/03/2020.

Au terme de l'exercice 2014, la SCPI a engagé 370 061,81 euros de travaux pour cet immeuble, 241 610,55 euros ont été immobilisés et le solde, soit 128 451,26 euros a été comptabilisé en grosses réparations. Par conséquent, pour reconstituer ce poste, il a été doté un complément de provision de 35 000 euros. Cette opération sera reconduite lors des six prochains exercices sur la base annuelle de 44 000 euros.

Enfin, une dotation complémentaire de 100 000,00 euros a été constituée pour financer les travaux de remplacement de la climatisation prévus dans l'immeuble Espace Viton situé à Marseille.

# S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1

## 1.4. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

Les frais d'acquisition d'immeubles ont été totalement amortis.

## 1.5. VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

## 2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.14	augmentation	diminution	solde au 31.12.14
<b><u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u></b>				
Terrain				
Immeubles	63 160 543,46	1 833 334,00	653 296,66	64 340 580,80
Agencements aménagements div.	379 382,81	241 610,55	0,00	620 993,36
<b><u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u></b>				
Dépôts et cautionnements	61 449,97		7 580,07	53 869,90
<b>TOTAL</b>	<b>63 601 376,24</b>	<b>2 074 944,55</b>	<b>660 876,73</b>	<b>65 015 444,06</b>

## 2.2. LISTE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

## 2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

### **Des immobilisations incorporelles**

	au 01.01.14	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.14
Frais de constitution Frais d'augmentation de capital				-
<b>TOTAL</b>	-	-		-

### **Des immobilisations corporelles**

	au 01.01.14	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.14
Agencements des constructions Construction s/sol autrui	-	-	-	- -
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

# S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1

## 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.14	Dotation	Reprise	au 31.12.14
<b>1) pour dépréciation</b>				
. des comptes clients	615 491,71	48 320,87	282 580,85	381 231,73
. des autres créances	-	-	-	-
<b>2) Pour risques et charges</b>				
. pour charges	-	-	-	-
. grosses réparations *	2 087 242,48	301 819,23	171 936,00	2 217 125,71
<b>TOTAL</b>	<b>2 702 734,19</b>	<b>350 140,10</b>	<b>454 516,85</b>	<b>2 598 357,44</b>

\* dont pour l'immeuble Kruger - la provision complémentaire de 35 000 euros et la reprise de 128 451,26 euros  
dont l'immeuble Espace Viton - la provision complémentaire de 100 000,00 euros.

## 2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2013 s'élevait à 3.766.095,76 euros, il à été distribué un dividende de 3.989.572,65 euros.

Le poste report à nouveau a été ramené à 971.587,51 Euros, contre 1.195.064,40 euros au 31 décembre 2013.

## 3 - INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1. PRODUITS A RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants du bilan :

Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	1 949,15
<b>TOTAL</b>	<b>1 949,15</b>

### 3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Dettes d'exploitation -Factures non parvenues	91 029,96
Dettes d'exploitation -Rémunération de la gérance	32 905,68
Dettes d'exploitation - Charges à régulariser	114 180,92
Dettes fiscales et sociales	2 617,49
Dettes financières - intérêts d'emprunts	5 737,52
<b>TOTAL</b>	<b>246 471,57</b>

# S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1

## 3.6 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS	
Dividendes prescrits	3 801,69
Opération de régularisation gestion extérieure	883,25
	<b>Total</b>
	<b>4 684,94</b>
CHARGES	
	Néant

## 3.10. CESSION DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

## 3.11. ENGAGEMENT HORS BILAN

Une autorisation de découvert a été accordée à la SCPI à échéance au 31/08/2015 et à hauteur de 2 000 000 euros.

Pour sûreté et en garantie, la SCPI a consenti une promesse d'affectation hypothécaire portant sur l'immeuble 121-123 rue du Vieux Pont de Sèvres à Boulogne. A la clôture du présent exercice, le découvert bancaire est de 1 024 626,37 euros.

## 3.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 28 000,00 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

## 3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

**DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

	31.12.2014	31.12.2013
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires	658 207,75	915 137,14
Locataires indivision	46 433,25	7 998,83
Charges à régulariser	- 114 180,92	- 156 590,99
Factures à établir	1 949,15	2 163,69
	<b>592 409,23</b>	<b>768 708,67</b>
<b>PROVISIONS LOCATAIRES</b>		
Provision locataires	367 289,12	601 357,76
Provision locataires indivisions	13 942,64	14 133,98
	<b>381 231,76</b>	<b>615 491,74</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
T.V.A. sur factures à recevoir	12 530,00	-
T.V.A récupérable	-	-
Fournisseurs débiteurs	9 842,55	7 031,20
Notaire	-	91 933,33
Débiteurs divers	4 340,00	21 700,00
Produits à recevoir	44 686,67	-
	<b>71 399,22</b>	<b>120 664,53</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à terme	-	-
Comptes bancaires courants	-	654 521,12
Intérêts courus	-	-
	-	<b>654 521,12</b>

**DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

	31.12.2014	31.12.2013
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES DIVERS</b>		
Provision antérieure	-	-
Reprise de la période	-	-
Dotation de la période	-	-
	-	-
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
Provision antérieure	2 087 242,48	2 238 476,61
Reprise de la période	171 936,00	311 896,91
Dotation de la période	301 819,23	160 662,78
	<b>2 217 125,71</b>	<b>2 087 242,48</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie	974 391,68	1 001 962,79
Découvert bancaire	1 024 626,37	-
Intérêts courus	5 737,52	-
	<b>2 004 755,57</b>	<b>1 001 962,79</b>
<b>DETTES D EXPLOITATION</b>		
Gérance	32 905,68	33 707,78
Factures non parvenues	91 029,96	89 326,55
Fournisseurs ordinaires	2 543,72	15 237,41
Compte d'attente	-	-
Locataires créditeurs	53 157,41	105 678,83
	<b>179 636,77</b>	<b>243 950,57</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	32 252,00	3 306,00
T.V.A. collectée	-	-
T.V.A. sur Avoir à recevoir	-	1 717,91
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	174 346,43	196 250,90
Charges d'Etat à payer (Impôts Fonciers, Crl)	2 617,49	639,47
Associés dividendes à payer	1 011 778,41	1 136 241,86
Créditeurs divers charges à payer	123,18	883,25
	<b>1 221 117,51</b>	<b>1 339 039,39</b>



**DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

	<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>	
<b>CHARGES REFACTUREES</b>				
Refacturation taxe foncière	689 627,02		653 463,25	
Refacturation taxe sur les bureaux	144 298,88		150 522,73	
Diverses refacturations	20 100,48		12 488,82	
Provision sur charges non assujetties à la TVA	769 385,85		846 166,31	
Provision sur charges assujetties à la TVA	87 604,91		12 819,13	
		<b>1 711 017,14</b>		<b>1 675 460,24</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>				
. Indemnité d'assurance	108,73		281,13	
. Imputation frais acquisition sur prime d'émission.	106 152,55		157 559,25	
		<b>106 261,28</b>		<b>157 840,38</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
. Divers	883,25		2 162,40	
. Dégrèvements d'impôts	2 918,44		-	
		<b>3 801,69</b>		<b>2 162,40</b>

**DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES  
AU 31 DECEMBRE 2014**

	31.12.2014		31.12.2013	
<b>CHARGES ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>				
Entretien non récupérable	572 412,99		342 326,41	
		<b>572 412,99</b>		<b>342 326,41</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>				
Provision charges vacants	195 830,41		240 462,20	
Impôts fonciers non récupérables	205 204,98		246 344,88	
Taxe sur les bureaux non récupérables	24 865,04		25 315,67	
Assurance	2 636,59		3 021,01	
Contribution sur les revenus locatifs	1 718,00		- 331,61	
		<b>430 255,02</b>		<b>514 812,15</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de la gérance	445 588,85		420 619,43	
Honoraires de commercialisation	14 421,50		40 296,00	
Honoraires de commissaire aux comptes	28 000,00		27 400,00	
Honoraires avocats	6 772,92		8 096,27	
Honoraires expertise	34 400,00		31 959,47	
Frais d'acquisition	106 152,55		157 559,25	
Honoraires architecte	-		-	
Honoraires divers (sur dégrèvement)	-		-	
Frais d'actes et contentieux	7 036,38		5 224,06	
Frais d'assemblée	20 000,00		10 135,95	
Frais de bulletins trimestriels	10 000,00		8 849,63	
Déplacements, missions, réceptions	8 855,29		11 200,26	
Rémunération conseil de surveillance	13 000,00		13 000,00	
Frais bancaires	1 193,91		443,63	
Cotisations	2 578,00		2 578,00	
C V A E	19 931,00		18 925,00	
Perte sur créances irrécouvrables	221 882,34		36 442,87	
Divers	-		-	
		<b>939 812,74</b>		<b>792 729,82</b>
<b>Dotation aux amortissements</b>				
Amortissement des agencements	-		-	
		-		-
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Reprise dividendes prescrits	-		-	
Dotation provision	-		-	
				-



## **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Mesdames, Messieurs les associés de Rocher Pierre 1,

Dans le cadre de sa mission d'assistance, de proposition et de contrôle, votre conseil de surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'année écoulée a été marquée par un environnement où les indicateurs de conjoncture restent moroses. Dans ce contexte, les entreprises locataires maintiennent une forte pression sur la baisse des loyers en réduisant les surfaces louées et en renégociant les baux avec des franchises de loyers.

Votre SCPI s'est efforcée de s'adapter dans les meilleures conditions à cet environnement.

Le taux d'occupation financier pour 2014 s'établit à 88,29 % contre 85,01 % en 2013.

Avant le projet de fusion de notre SCPI avec FININPIERRE et PLACEMENT PIERRE SELECT 1, votre Conseil de Surveillance a insisté pour que la totalité du résultat soit distribuée aux associés de ROCHER PIERRE 1. Le Conseil remercie chaleureusement Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER de cette distribution qui totalise 40,11 € par part sur l'année, ne pas avoir procédé ainsi nous aurait pénalisé fiscalement.

Nos réserves restent intactes : le report à nouveau reste confortable à plus de trois mois de distribution, et notre provision pour grosses réparations est très substantielle.

Le local de Nantes reloué, les immeubles de Meylan, Nantes-Orvault et le Mathis à Strasbourg vendus, ROCHER PIERRE 1 présente un patrimoine bien amélioré.

Même si l'heure est encore aux efforts financiers consentis aux locataires, les loyers des immeubles de notre SCPI résistent d'autant mieux que nos locaux continueront à être rénovés pour être en adéquation avec la demande des entreprises.

Tous les documents qui vous sont ici présentés nous ont été remis au préalable par votre gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance  
Et Son Président  
Alain POUCH



# révision conseil audit

## **S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1**

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 35.401.086 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92160 ANTONY

<p><b><i>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</i></b></p>
---

**Exercice clos le 31 Décembre 2014**

*Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris*

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, [rca@rca-paris.com](mailto:rca@rca-paris.com)

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I  
ROCHER PIERRE 1**

Aux Associés de la SCPI ROCHER PIERRE 1,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la **S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion **FONCIA PIERRE GESTION SA**. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE**, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

.../...

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations suivantes :

- la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ;
- la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées ;
- la comptabilisation des commissions versées par votre SCPI dans le cadre des transactions immobilières ;

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre SCPI, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de votre annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant.

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2014 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

.../...



Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 7 avril 2015

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

# révision conseil audit

## **S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1**

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 35.401.086 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92160 ANTONY

***RAPPORT SPECIAL  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES***

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2014**

*Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris*

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, [rca@rca-paris.com](mailto:rca@rca-paris.com)

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I**  
**ROCHER PIERRE 1**

Aux Associés de la SCPI ROCHER PIERRE 1,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions 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. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions 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.

**I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

.../...

## II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLE GENERALE

### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :**

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 18 des statuts, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la **Société FONCIA PIERRE GESTION** correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération s'élève à 445.588,85 euros hors taxes pour l'exercice 2014 et correspondant à 8% des loyers HT encaissés au cours de l'exercice.

Par ailleurs, votre société fait appel au service de la Société **ASSURIMO** appartenant au **Groupe FONCIA** pour assurer le patrimoine immobilier de la Société.

Fait à Paris, le 7 avril 2015

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes



# ASSEMBLEE GENERALE DE ROCHER PIERRE 1

## RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

### Approbation des Comptes et Quitus

#### **1<sup>ère</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

### Approbation de l'affectation du résultat 2014

#### **2<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 3.718.078,50 euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2014	3.718.078,50 €
Report à nouveau	971.587,51 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>4.689.666,01 €</b>
Dividende proposé à l'assemblée Générale 40,11 € x 92.673 parts	- 3.717.114,03 €
Report à nouveau après affectation	972.551,98 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2014 à 40,11 euros.

### Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

#### **3<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

### Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

#### **4<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles sont présentées :

	De la société en euros	Par Part en euros
Valeur Comptable	59.675.415,19 €	643,94 €
Valeur de réalisation	65.878.616,74 €	710,87 €
Valeur de reconstitution	78.383.296,38 €	845,81 €

### Commercialisateurs

#### **5<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

### Cession d'actif

#### **6<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'année 2014 :

- le 15/08/2014, la SCPI a cédé 84 m<sup>2</sup> de bureaux situé 35/37 rue Jules Verne à NANTES - ORVAULT pour un prix net vendeur de 80.000 euros.

- le 06/12/2014, la SCPI a cédé 538 m<sup>2</sup> de bureaux situés Route de Colmar à STRASBOURG (67000) pour un montant total de 500.000 euros net vendeur.

### Recours à l'emprunt

#### **7<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 juin 2014, la présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 5 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, qui serait à conclure rapidement.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

### Frais de déplacement

#### **8<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à la 8<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale Ordinaire du 3 juin 2014, la présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à rembourser sur justificatifs, les frais de déplacements engagés par les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 600 euros par personne et par réunion et ce, jusqu'à nouvelle décision.

### Rémunération du Conseil de Surveillance

#### **9<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à la 9<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale Ordinaire du 3 juin 2014 et à l'article 19-4 des statuts, la présente Assemblée Générale Ordinaire décide de fixer à 13.000 euros la somme globale allouée à titre de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle, cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance

**10<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 Juin 2014, la présente Assemblée renouvelle pour l'année 2016 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Rocher Pierre 1 dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2015 d'un montant de 1.078 euros pour l'ensemble du Conseil de surveillance, soit un montant de 0,012 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

**11<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

Les résolutions relatives à la partie extraordinaire de l'Assemblée Générale se trouvent annexées au rapport de fusion.









**FONCIA**  
*Pierre Gestion*

Société Anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX  
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51  
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995