

# ROCHER PIERRE 1



## Rapport annuel 2012



### **ROCHER PIERRE 1**

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

RCS Paris n° 340 192 087

Siège social : 70 rue Saint Lazare à 75009 PARIS

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

# ROCHER PIERRE 1

## RAPPORT ANNUEL 2012



Société Civile de Placement Immobilier au capital de 35.401.086 Euros

RCS Paris 340.192.087

Siège Social : 70 rue Saint Lazare à Paris (75009)

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 4
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	70 rue Saint-Lazare – 75009 Paris
Date de création	20 février 1987
N° d'immatriculation au RCS	D 340 192 087 RCS Paris
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 COB n°95-30 du 24 avril 1995

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 2014

#### Vice-Président :

\* Monsieur Jean-Philippe RICHON  
7 Allée des Poiriers – LAXOU (54520)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

#### Secrétaire :

\* Monsieur Pascal SCHREINER  
28 rue des Roses - MARLENHEIM (67520)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

#### Membres :

\* Monsieur Jean-Jacques BENALET  
2 square François Couperin – La Fontaine - ANTONY (92160)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

\* Monsieur Olivier BLICQ  
26 rue Rabelais – LILLE (59000)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

\* Monsieur Philippe COLSON  
1 rue de l'Eglise – BOLOGNE (52310)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

\* Monsieur Jean-Maurice DABOVAL  
50 chemin des Marquettes – BEYNOST (01700)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

\* Monsieur Bertrand DE GELOES  
13 rue Jérôme d'Arradon – BP 150 – VANNES Cedex (56004)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

\* Madame Marie-Claude DUVEAU  
4, cours Roger Duveau - SOULAC-SUR-MER (33780)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

\* Monsieur André JAY  
10 rue Jeanne d'Arc - PARIS (75013)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

\* Madame Dany PONTABRY  
28 Boulevard Eugène Tripet – CANNES (06400)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2014

\* 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 2014

### 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  
Monsieur Didier LOUGE  
167 quai de la bataille de Stalingrad –  
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Mixte du  
10.06.2010 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera  
sur les comptes au 31.12.2013.

### INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER :  
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 2012 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

L'année 2012 a été comme 2011, une année de collecte dépassant les 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, contre 2,8 milliards d'euros en 2011, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisé plus de 2,3 milliards d'euros de collecte nette contre 2 milliards d'euros en 2011. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de 10 % passant de près de 25 milliards d'euros fin 2011 à plus de 27 milliards d'euros fin 2012.

Compte tenu de la conjoncture économique et financière, le marché de l'immobilier d'entreprise reste globalement équilibré, néanmoins les entreprises en recherche d'économie réduisent leurs besoins en surface et ont tendance à renégocier les loyers à la baisse, comme nous l'avons souligné lors des Assemblées Générales des deux dernières années.

Néanmoins, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 84,78 % sur l'exercice 2012.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin de relouer les lots vacants de manière pérenne.

Comme nous l'avons évoqué à différentes reprises, nous avons maintenu le dividende distribué en 2012 au même niveau que celui de 2011, soit 43,05 euros par part avec un résultat distribuable de 42,52 euros, d'où une reprise sur le report à nouveau de 0,53 euros par part.

Il est à souligner que celui-ci reste à un niveau confortable, puisqu'il représente après cette reprise au 31 décembre 2012 plus de trois mois de distribution d'avance.

Il est rappelé qu'au cours des cinq dernières années, le dividende de votre SCPI a enregistré une variation cumulée de 0,49 % passant de 43,17 € en 2007 à 43,05 € en 2011 et 2012, avec un pic atteint en 2009 et 2010 de 47,70 €.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 631,25 € en 2007 à 815,34 € en 2012 soit + 29,16 % sur 5 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,28 % (dividende 2012 : 43,05 € / prix de la part moyen pondéré acquéreur de l'année 2012 : 815,34 €).

Au cours de l'année 2013, nous allons maintenir la distribution au même niveau qu'en 2012, et nous veillerons comme par le passé en cette période où les conditions de marché sont particulièrement tendues à créer les conditions d'occupation permettant d'optimiser les résultats de votre SCPI.

## 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 382 € 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 2012, le nombre total de parts est de 92.673 détenues par 1.356 associés.

	Global au 31/12/2012	Par part au 31/12/2012
<b>Capital effectif</b>	35.401.086 €	382 €
<b>Nombre de parts</b>	92.673	-
<b>Nombre d'associés</b>	1.356	-
<b>Bénéfice</b>	3.940.754,63 €	42,52 €
<b>Valeur de réalisation</b>	66.210.735,07 €	714,46 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	78.122.306,52 €	842,99 €
<b>Valeur vénale / expertise</b>	66.118.400,00 €	713,46 €
<b>Valeur moyenne pondérée acquéreur 2012</b>		815,34 €
<b>Valeur de marché net acquéreur au 20/12/2012</b>	-	787,96 €
<b>Valeur de marché net vendeur au 20/12/2012</b>	-	710,00 €
<b>Valeur ISF pour 2012</b>	-	710,00 €
<b>Distribution 2012</b>	3.989.572,65 €	43,05 €

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



## II. CONDITIONS DE CESSIION DES PARTS

Par arrêté publié au Journal Officiel du 5 Mai 2002, le Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie a homologué le règlement COB n°2001-06 modifiant le règlement n° 94-05 relatif aux SCPI. Ce texte supprime l'obligation pour les sociétés de gestion d'établir un prix de cession conseillé des parts reflétant la valeur de l'actif de la société et d'animer ce marché à ce seul prix.

Elle lui substitue un mécanisme d'échange de parts à prix unique, déterminé par **la confrontation des ordres d'achat et de vente, centralisés sur un registre tenu au siège de chacune des SCPI.**

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'acquie 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 TTC 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. 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 acquie les droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % TTC 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. Soit 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 procédera **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 2012	304	11
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2012	304	13
Ordres de vente non exécutés au 20.12.2012 (1)	1 073	19
Ordres d'achat non exécutés au 20.12.2012	0	0

(1) 1 073 parts en vente dont les valeurs unitaires sont comprises entre 700 €net vendeur soit 776,86 €net acheteur et 745 €net vendeur soit 826,80 €net acheteur.

En tout, 304 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 **815,34 euros**, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 22 octobre 2012, 20 parts ont été échangées à une valeur de 787,96 euros net acquéreur par part.

## 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 41.031,00 m<sup>2</sup> représentant un prix de revient brut total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 62.078.512 euros (depuis 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions).

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, votre expert immobilier a établi sa valeur au 31 décembre 2012 à **66.118.400 euros hors droits**.

A patrimoine identique au 31 décembre 2012, c'est-à-dire sans tenir compte de la cession en date du 26 décembre 2012 des 1.512 m<sup>2</sup> de bureaux et 63 parkings situés 30 bis Chemin du Vieux Chênes à MEYLAN, la valeur d'expertise 2012 ressort à **66.118.400 €** contre **64.640.000 €** en 2011, soit une augmentation de 2,29 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % 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- Acquisitions :

Lors de l'exercice 2012 la SCPI ROCHER PIERRE 1 n'a réalisé aucune acquisition.

##### b- Cessions :

Lors de l'exercice 2012 la SCPI ROCHER PIERRE 1 a réalisé une cession :

- le 26/12/2012, la SCPI a cédé 1.512 m<sup>2</sup> de bureaux et 63 parkings situés 30 bis Chemin du vieux chêne à MEYLAN (38) pour un montant total de 950.000 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 en 2012 de 84,78 %.

Le montant des loyers de l'exercice 2012 ressort quant à lui à 5.551.442,55 euros contre 5.666.864,13 euros en 2011, soit une baisse de - 2,04 % due essentiellement aux vacances des immeubles situés :

##### En Province :

- NANTES (44) avec un impact négatif de 144.210 € en 2012.
- BRON (69) avec un impact négatif de 14.830 € en 2012.
- NIMES (30) avec un impact négatif de 50.262 € en 2012.
- MEYLAN (38) avec un impact négatif de 76.007 € en 2012.
- MEYLAN (38) avec un impact négatif de 80.740 € en 2012.

##### En Région Parisienne :

- ROSNY (93) avec un impact négatif de 11.389 € en 2012.
- ISSY-LES-MOULINEAUX (92) avec un impact négatif de 9.710 € en 2012.
- BIEVRES (91) avec un impact négatif de 11.146 € en 2012.
- LOGNES (77) avec un impact négatif de 67.240 € en 2012.

En contrepartie, la relocation de certains lots vacants a eu un impact positif, il s'agit des immeubles situés :

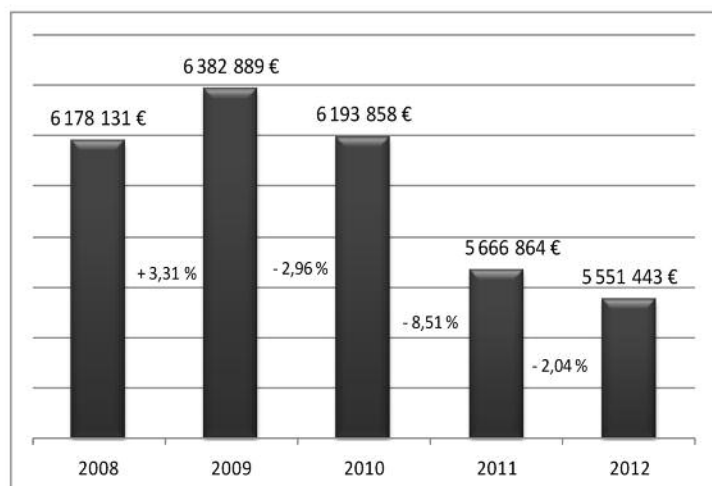
- MONTREUIL SOUS BOIS (93) avec un impact positif de 45.415 € sur 2012.
- MARSEILLE (13) avec un impact positif de 23.394 € en 2012.
- GRENOBLE (38) avec un impact positif de 29.597 € sur 2012.
- SEVRES (92) avec un impact positif de 65.100 € en 2012.
- SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94) avec un impact positif de 29.816 € en 2012.
- ANTONY (92) avec un impact positif de 21.073 € en 2012.

Au cours de l'année 2012, 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

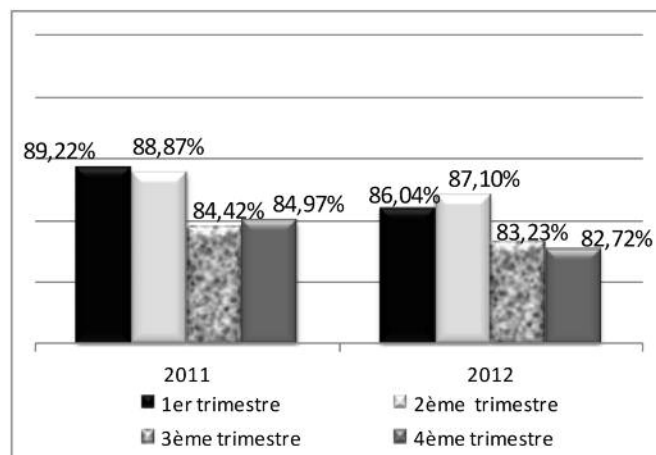
	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers théoriques 100 %	6 686 538 €	6 947 740 €	6 731 407 €	6 521 196 €	6 547 762 €
Loyers quittancés	6 178 131 €	6 382 889 €	6 193 858 €	5 666 864 €	5 551 443 €

- Loyers Quittancés -



### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

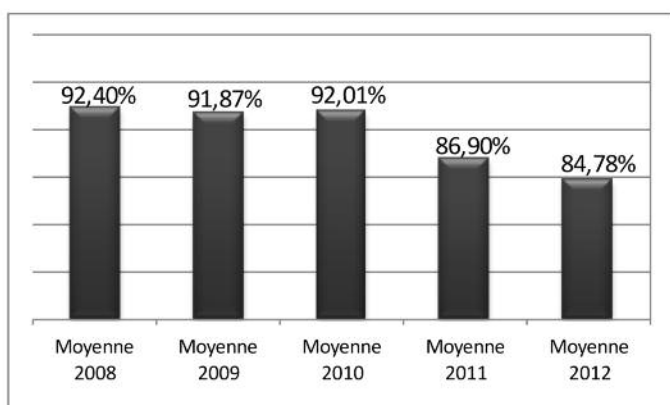
	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
2011	89,22 %	88,87 %	84,42 %	84,97 %
2012	86,04 %	87,10 %	83,23 %	82,72 %



Les surfaces libres représentent au 31/12/2012, 8.307 m<sup>2</sup>, sur un total de 41.031 m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.

### Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2008	Moyenne 2009	Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Evolution 2011 /2012
92,40 %	91,87 %	92,01 %	86,90 %	84,78 %	- 2,12





## 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 2011					Relocations en 2012					
	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Valeur locative	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Rue des Beguines CERGY	Mairie de Cergy	17/06/06	399	42 130	Steinzeug	01/07/12	35	2 040	-	35 087
		Expert Logiciel	31/12/00								
		Sogipa	30/06/04								
		Essel	16/05/02								
		Sogipa	30/06/05								
3	Route de Gisy à Bièvres	Abound Logic	11/10/10	216	19 440						19 440
4	Parc de Mirande à Dijon	Leroy Somer	31/12/07	240	20 400						20 400
		BBA Emballages	31/10/11	86	7 310						7 310
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
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						6 300
10	Zac Basso Combo à Toulouse	Directe Midi Pyrénées	05/11/10	223	22 300	ITGA	01/06/12	223	24 530	+ 10 %	9 312
17	Le Pulsar à Grenoble	Crédit Foncier	30/04/11	466	76 417	Objet direct	01/01/12	466	55 000	- 28,03 %	-
19	Ile Beaulieu à Nantes	Société Quille Construction	30/06/11	1 730	180 000						180 000
25	Le Mathis à Strasbourg	Idestyle	15/04/07	185	16 320						46 607
		Jideco	14/01/05	44	4 400						
		Nova	30/04/08	309	25 840						
28	Le Diplomate à Lyon	People Search	18/05/11	165	18 150	Centre Cardiovasculaire	01/07/12	165	19 800	+ 9,09 %	14 025
30	Valparc à Chalon sur Saone	AST Groupe	01/10/10	203	18 270						18 270
33	Le Mandinet à Lognes	Formina	29/02/08	152	15 200						14 060
		Gabry	17/04/08	320	28 800						28 800
		Euler SFAC Crédit	31/07/11	207	18 990	Arca Patrimoine	01/11/12	207	22 770	+ 19,90 %	15 842
		Capital & Qualité Conseil	30/04/11	177	15 930						15 930
		CDI	31/12/11	501	45 090						45 090
36	119/121 Grande Rue à Sèvres	BNP Paribas	30/09/10	512	80 000	Alten	01/04/12	512	104 160	+ 30,20 %	65 100
39	87/89 rue du général Félix Eboué à Issy les Moulineaux	Société Grimmer Soft	30/06/11	248	62 935	Paritel Opérateur	01/04/12	124	27 244		39 060
41	Henri Spaak à Rosny sous Bois	Clemessy	18/09/07	140	18 345						41 950
		HI Sec	31/12/10	140	18 200						
		ADMEA	31/12/11	560	54 595	ADMEA	01/01/12	420	41 950		
57	2/4 rue de Bone à Antony	IEPC	30/09/10	156	21 840	Acoform	17/07/12	156	21 840	-	13 150
		C3 Institute	31/12/10	262	28 820						28 820
		C3 Institute	31/12/10	186	26 040	La Croix Rouge	01/07/12	186	27 900	+ 7,14 %	10 230
59	172 rue de Paris à Lille	Soc Sechaud et Bossuyt	31/05/11	419	52 520	GFI Informatique	01/06/12	419			21 931
62	3 rue Nationale à Boulogne	Renault	31/03/10	225	45 000						45 000
<b>TOTAL M²</b>				<b>8 988</b>		<b>Total m² reloués</b>		<b>2 913</b>			
<b>Locaux vendus</b>				<b>0</b>							
<b>Locaux vacants au 31 décembre 2012</b>				<b>6 075</b>							

Locaux libérés au cours de l'année 2012						Relocations en 2012					
N° Im	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur actualisée	Locataire	Date d'entrée	m²	Valeur locative	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Rue des Beguines CERGY	Experts en Bâtiment	01/01/12	25	3 750						2 812
3	Route de Gisy à Bièvres	Ridgway Organisation	15/04/12	27	2 482						1 241
		Kalimera Production	10/04/12	53	4 914						3 230
7	Forum Ville Active à Nîmes	Iseni	31/03/12	326	44 259						33 194
10	Zac Basso Combo à Toulouse	Oseo Innovation	31/05/12	485	69 714	ITGA	01/06/12	129	14 190		13 106
											15 691
15	Loïde – 30, bis Chemin du vieux Chêne 38240 MEYLAN	Atos Origin	31/07/12	1 512	136 000	Vendu le 26/12/12					43 484
16	Myosot – 30, bis Chemin du vieux Chêne 38240 MEYLAN	Atos Origin Intégration	31/07/12	772	67 164	CCI Pau Bearn	01/09/12	1 512	128 520	- 11,73 %	55 105
		Atos Origin Intégration	31/07/12	740	78 440						
26	208 avenue Berthelot à Lyon	Autotec SAS	14/12/12	498	41 357	Didier Auto Service	15/12/12	498	41 357	-	0
29	Activillage – Zac du Chêne à Bron	Valenda	31/10/12	1 333	155 069	Valenda	01/11/12	673	42 500		19 950
30	Valparc à Chalon sur Saone	AIB Vincotte International	30/09/12	502	56 928						11 295
33	Le Mandinet à Lognes	Arca Patrimoine	31/10/12	147	13 230						2 205
41	Henri Spaak à Rosny sous Bois	Elmo	30/09/12	271	31 727	Samsah	01/10/12	135	17 800		8 445
51	121-123 rue du Vieux Pont de Sèvre à Boulogne Billancourt	Foncia Lelu Morel	21/12/12	4 pkg	4 241						100
59	172 rue de Paris à Lille	GFI Informatique	31/05/12	288	42 057	GFI Informatique	01/06/12	288	42 624	+ 1,35 %	3 466
<b>TOTAL m²</b>				<b>6 979</b>		<b>TOTAL m² reloués</b>		<b>3 235</b>			
<b>Locaux vendus</b>				<b>1 512</b>							
<b>Locaux vacants au 31 décembre 2012</b>				<b>2 232</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 2012, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.238.476,61 € après reprise de 143.354,88 € et dotation de 166.543,28 € en 2012.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 275.442,68 €.

Par ailleurs, la SCPI ROCHER PIERRE 1 a réalisé en 2012 d'importants travaux d'installation de climatisations qui ont été immobilisés pour un montant global de 379.383 euros. Il s'agit des immeubles suivants :

- ⇒ Basso Combo à TOULOUSE (n°10) pour 37.279 €
- ⇒ Grande Rue à SEVRES (n°36) pour 122.256 €
- ⇒ Espace Vitton à MARSEILLE (n°47) pour 219.848 €

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2012 concernent les immeubles ci-après :

- ⇒ Technoclub à BLAGNAC (n°9)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 20 925 €
- ⇒ Basso Combo à TOULOUSE (n°10)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 24 499 €
- ⇒ Parc de Busserolles - Bat Loïde à MEYLAN (n°16)  
Nature des travaux : Participation du bailleur aux travaux de réhabilitation  
Montant des travaux : 93 569 €
- ⇒ 9 rue Claude Chappée à METZ (n°23)  
Nature des travaux : Travaux fenêtres et canalisation  
Montant des travaux : 37 195 €
- ⇒ Le Mandinet à LOGNES (n°33)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants et copropriété  
Montant des travaux : 36 040 €
- ⇒ 89 rue du Gouverneur Eboué à ISSY LES MOULINEAUX (n°39)  
Nature des travaux : Travaux copropriété  
Montant des travaux : 7 582 €
- ⇒ Indivision Henri Spaak à ROSNY-SOUS-BOIS (n°41)  
Nature des travaux : Travaux copropriété  
Montant des travaux : 10 523 €
- ⇒ 121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres à BOULOGNE (n°51)  
Nature des travaux : Travaux copropriété  
Montant des travaux : 40 335 €
- ⇒ 2/4 rue de Bône à ANTONY (n°57)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 81 934 €
- ⇒ 172 rue de Paris à LILLE (n°59)  
Nature des travaux : Travaux copropriété ascenseurs  
Montant des travaux : 10 024 €

Au cours de l'année 2013 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) :

- ⇒ Parc Mirande 14 rue de Coubertin à DIJON (n°4)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 30 000 €
- ⇒ Forum 35/37 rue Jules Verne à ORVAULT NANTES (n°8)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 20 000 €
- ⇒ Technoclub à BLAGNAC (n°9)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 15 000 €
- ⇒ Basso Combo à TOULOUSE (n°10)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 70 000 €
- ⇒ Le Pulsar à GRENOBLE (n°17)  
Nature des travaux : Travaux de chauffage et climatisation  
Montant des travaux : 25 000 €
- ⇒ 9 rue Claude Chappée à METZ (n°23)  
Nature des travaux : Remplacement fenêtres  
Montant des travaux : 20 000 €
- ⇒ Miniparc à VILLENEUVE D'ASCQ (n°24)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 75 000 €
- ⇒ Le Mathis 200 route de Colmar à STRASBOURG (n°25)  
Nature des travaux : Travaux copropriété  
Montant des travaux : 5 000 €
- ⇒ 18 rue du 35<sup>ème</sup> Régiment d'aviation à BRON (n°29)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 40 000 €
- ⇒ rue Georges Eastman à CHALON-SUR-SAONE (n°30)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 2 000 €
- ⇒ Le Mandinet à LOGNES (n°33)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 5 000 €
- ⇒ Edison 43 Bd Vauban à GUYANCOURT (n°34)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 25 000 €
- ⇒ Le Melies 216 rue de Paris à MONTREUIL (n°40)  
Nature des travaux : Travaux copropriété  
Montant des travaux : 3 000 €
- ⇒ 121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres à BOULOGNE (n°51)  
Nature des travaux : Travaux copropriété  
Montant des travaux : 50 000 €
- ⇒ 29 rue Taitbout à PARIS (n°53)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 40 000 €
- ⇒ 3 avenue Gambetta à MONTRouGE (n°55)  
Nature des travaux : Travaux toiture  
Montant des travaux : 30 000 €
- ⇒ 2/4 rue de Bône à ANTONY (n°57)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants et copropriété  
Montant des travaux : 15 000 €

## **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 9 juin 2011 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

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

#### *a - FRAIS DE DEPLACEMENT*

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 Juin 2012, 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 13 Juin 2012 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**

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> Août 2003, toute société faisant appel public à l'épargne doit décrire les mesures mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion agréée par la C.O.B. (devenue A.M.F.) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle externe :

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
- informations diverses sur la SCPI

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

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 214-55 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 2012

Revenu Brut	5.677.908 €
Charges déductibles	1.613.802 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	4.064.106 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>43,85 €</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.

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 2012

Revenu	5.451,26 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>0,06 €</b>
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,06 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,06 €

### 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	3.940.755 €
Plus ou moins values de cessions	- 1.134.013 €
Réintégration	166.543 €
Déduction	- 143.355 €
Résultat fiscal	2.829.930 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>30,54 €</b>

## TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 5.133,39 euros de produits financiers en 2012 contre 15.782,33 euros en 2011.

Au 31 décembre 2012, elle s'établit à 1.295.407,96 euros avant la distribution du solde de dividendes 2012 s'élevant à 1.028.670,30 euros.

### Recours à l'emprunt :

La SCPI ROCHER PIERRE 1 est autorisée, conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 13 juin 2012 à emprunter à hauteur de 3.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2012.

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

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2012 s'élève à 3.940.754,63 euros contre 3.990.113,57 euros pour l'exercice 2011.

Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 92.673 parts de 42,52 euros par part.

### REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2012	3.940.754,63 €
Report à nouveau	1.243.882,42 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>5.184.637,05 €</b>
Dividende proposé à l'assemblée Générale 43,05 € x 92.673 parts	- 3.989.572,65 €
Report à nouveau après affectation	1.195.064,40 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 43,05 euros par part en 2012 avec une reprise sur le report à nouveau de 0,53 euros par part.

Par ailleurs, une reprise de 48.818,02 euros soit 0,53 euros par part sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2012, et portera ce dernier à 1.195.064,40 euros, soit 12,89 euros par part au 31 décembre 2012, ce qui représente un peu plus d'un trimestre de distribution d'avance.

**PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1**

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE
						EUROS	EUROS	
2	<b>"Espace Saint Christophe"</b> <i>Rue des Béguines - Rue de l'Aven</i> <b>95800 CERGY ST CHRISTOPHE</b>  Indivision 50 % 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  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	77,43%	79,70%	
			Droits et taxes	66 773 €				
			Prix total	3 486 280 €				
			Expertise HD 2011	1 620 000 €				
			Expertise HD 2012	1 680 000 €				
3	<b>Parc Burospace</b> <i>4 route de Givry</i> <b>91570 BIEVRES</b>  (Indivision à 34 % RP1 / 33 % FIN et 33 % OPI) 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  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	73,37%	69,03%	
			Droits et taxes	10 180 €				
			Prix total	997 723 €				
			Expertise HD 2011	935 000 €				
			Expertise HD 2012	870 400 €				
4	<b>"Parc de Mirande"</b> <i>Rue Coubertin</i> <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  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	61,07%	53,74%	
			Droits et taxes	9 390 €				
			Prix total	479 452 €				
			Expertise HD 2011	570 000 €				
			Expertise HD 2012	550 000 €				
5	<b>"Parc des Grands Crus"</b> <i>Rue du 14 Juillet</i> <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  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	116 404 €				
			Prix total	742 231 €				
			Expertise HD 2011	630 000 €				
			Expertise HD 2012	660 000 €				
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  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	198 530 €				
			Prix total	981 933 €				
			Expertise HD 2011	1 590 000 €				
			Expertise HD 2012	1 780 000 €				
7	<b>"Forum Ville Active" - Bât. G</b> <i>Rue Robert Mallet Steven</i> <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  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	79,51%	14,50%	
			Droits et taxes	11 693 €				
			Prix total	585 235 €				
			Expertise HD 2011	650 000 €				
			Expertise HD 2012	590 000 €				
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 186,00 m <sup>2</sup>	Acquisition HD HT	168 011 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	84,90%	50,41%	
			Droits et taxes	8 998 €				
			Prix total	177 008 €				
			Expertise HD 2011	165 000 €				
			Expertise HD 2012	162 500 €				
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  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	90,04%	90,58%	
			Droits et taxes	12 211 €				
			Prix total	686 021 €				
			Expertise HD 2011	690 000 €				
			Expertise HD 2012	650 000 €				
10	<b>ZAC Basso Cambou - Bât. 8</b> <b>12, rue Michel Labrouste</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  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	75,40%	67,29%	
			Immobilisation	37 279 €				
			Droits et taxes	38 962 €				
			Prix total	858 611 €				
			Expertise HD 2011	800 000 €				
Expertise HD 2012	780 000 €							

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE	
					EUROS	EUROS		
11	<b>"Le Point Centre" - Bât. C</b> <i>Rue Joseph Abria</i> <b>33000 BORDEAUX</b>	2 commerces Bureaux (375 m²) 20 parkings	Acquisition HD HT	1 027 979 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	23 919 €	Loyers facturés	103 409,57	110 318,42	
			Prix total	1 051 898 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2011	960 000 €	Loyers facturables	103 409,57	110 318,42	
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	990 000 €					
25 avril 1990	734,00 m²							
12	<b>5/7 allée Paul Riquet</b> <i>31 rue Boieldieu</i> <b>34500 BEZIERS</b>	Local commercial	Acquisition HD HT	56 574 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	14 213 €	Loyers facturés	10 148,04	10 148,04	
			Prix total	70 787 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2011	110 000 €	Loyers facturables	10 148,04	10 148,04	
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	110 000 €					
30 décembre 1993	90,00 m²							
15	<b>Bât. "Loïdié" - Parc de busserolles</b> <i>30 bis, chemin du Vieux Chêne</i> <b>38240 MEYLAN (ZIRST)</b>	Bureaux 63 parkings	Acquisition HD HT	2 084 013 €	Taux d'occupation	100,00%	72,27%	<i>Cession de 1 512 m² de bureaux et 63 parking pour un prix net vendeur de 950.000 euros le 26/12/12</i>
			Prix total		Loyers facturés	189 356,33	113 349,10	
			Expertise HD 2011	1 130 000 €	Manque à gagner	0,00	43 484,00	
			Expertise HD 2012	0 €	Loyers facturables	189 356,33	156 833,10	
Date d'acquisition	Surface							
13 septembre 1990								
16	<b>Bât. "Myosotis" - Parc de busserolles</b> <i>30 bis, chemin du Vieux Chêne</i> <b>38240 MEYLAN (ZIRST)</b>	Bureaux 63 parkings	Acquisition HD HT	2 335 868 €	Taux d'occupation	100,00%	69,91%	
			Droits et taxes	48 784 €	Loyers facturés	208 781,64	128 041,48	
			Prix total	2 384 651 €	Manque à gagner	0,00	55 105,56	
			Expertise HD 2011	1 250 000 €	Loyers facturables	208 781,64	183 147,04	
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	1 420 000 €					
21 décembre 1990	1 512,00 m²							
17	<b>Immeuble "Le Pulsar" - B3</b> <i>Place Robert Schuman</i> <b>38000 GRENOBLE</b>	Bureaux 18 parkings	Acquisition HD HT	1 696 130 €	Taux d'occupation	80,18%	100,00%	
			Droits et taxes	35 826 €	Loyers facturés	168 107,18	197 704,60	
			Prix total	1 731 955 €	Manque à gagner	41 552,26	0,00	
			Expertise HD 2011	1 820 000 €	Loyers facturables	209 659,44	197 704,60	
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	1 760 000 €					
30 décembre 1991	1 260,00 m²							
18	<b>"Le Martray" - Place Montaigne</b> <i>Rue Porte Neuve</i> <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 €	Loyers facturés	43 011,49	44 727,61	
			Prix total	454 144 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2011	450 000 €	Loyers facturables	43 011,49	44 727,61	
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	460 000 €					
16 mars 1989	353,00 m²							
19	<b>6 rue Alain Colas</b> <i>Boulevard de la Loire - Ile Beauvieu</i> <b>44000 NANTES</b>	Bureaux 16 parkings	Acquisition HD HT	2 452 806 €	Taux d'occupation	57,87%	0,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	144 210,18	0,00	
			Prix total	952 806 €	Manque à gagner	105 000,00	180 000,00	
			Expertise HD 2011	2 190 000 €	Loyers facturables	249 210,18	180 000,00	
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	2 130 000 €					
3 mai 1991 (865 m²)								
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 €	Loyers facturés	81 242,64	85 312,76	
			Prix total	531 316 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2011	860 000 €	Loyers facturables	81 242,64	85 312,76	
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	870 000 €					
22 juin 1988	506,00 m²							
23	<b>"Technopole 2000"</b> <i>9 rue Claude Chappée</i> <b>57000 METZ</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	743 027 €	Taux d'occupation	86,36%	100,00%	
			Droits et taxes	9 543 €	Loyers facturés	72 629,67	89 818,62	
			Prix total	752 570 €	Manque à gagner	11 474,51	0,00	
			Expertise HD 2011	740 000 €	Loyers facturables	84 104,18	89 818,62	
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	830 000 €					
17 novembre 1989	870,00 m²							
24	<b>"Mini Parc"</b> <i>Allée Lakanal</i> <b>59650 VILLENEUVE D'ASCQ</b>	Bureaux Locaux d'activités	Acquisition HD HT	1 096 480 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	23 172 €	Loyers facturés	115 667,12	122 466,59	
			Prix total	1 119 652 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2011	1 170 000 €	Loyers facturables	115 667,12	122 466,59	
Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	1 110 000 €					
20 décembre 1989	1 149,00 m²							



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE
						EUROS	EUROS	
25	<b>"Le Mathis"</b> <i>Route de Colmar</i> <b>67000 STRASBOURG</b>	Bureaux 14 parkings	Acquisition HD HT	612 130 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
			Droits et taxes	23 939 €				
			Prix total	636 069 €				
			Expertise HD 2011	440 000 €				
	Date d'acquisition	Surface carrez	Expertise HD 2012	450 000 €	Loyers facturés	0,00	0,00	
	10 novembre 1989	538,00 m²	Expertise HD 2012	450 000 €	Manque à gagner	57 473,50	46 607,28	
					Loyers facturables	57 473,50	46 607,28	
26	<b>208 avenue Berthelot</b> <b>69007 LYON</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	306 417 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	6 255 €				
			Prix total	312 673 €				
			Expertise HD 2011	340 000 €				
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	360 000 €	Loyers facturés	40 189,60	41 357,24	
	10 août 1987	535,00 m²	Expertise HD 2012	360 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
					Loyers facturables	40 189,60	41 357,24	
27	<b>Immeuble "le Grand Angle"</b> <i>31 cours Emile Zola</i> <i>rue des Charmettes</i> <b>69100 VILLEURBANNE</b>	Bureaux 5 parkings	Acquisition HD HT	315 690 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	9 027 €				
			Prix total	324 716 €				
			Expertise HD 2011	470 000 €				
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	480 000 €	Loyers facturés	45 692,28	47 981,40	
	14 octobre 1994	376,00 m²	Expertise HD 2012	480 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
					Loyers facturables	45 692,28	47 981,40	
28	<b>"Le Diplomate"</b> <i>51 avenue Jean Jaurès</i> <b>69007 LYON</b>	Bureaux 4 parkings	Acquisition HD HT	509 422 €	Taux d'occupation	75,88%	72,01%	
			Droits et taxes	3 248 €				
			Prix total	512 670 €				
			Expertise HD 2011	520 000 €				
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	570 000 €	Loyers facturés	38 506,17	36 085,53	
	08 juin 1988	418,00 m²	Expertise HD 2012	570 000 €	Manque à gagner	12 239,01	14 025,00	
					Loyers facturables	50 745,18	50 110,53	
29	<b>"Activillage" - 18 rue du 35ème Régiment d'Aviation - Allée des Alisiers</b> <b>69500 BRON</b>	Bureaux Locaux d'activités 21 parkings	Acquisition HD HT	1 231 655 €	Taux d'occupation	100,00%	87,24%	
			Droits et taxes	27 288 €				
			Prix total	1 258 943 €				
			Expertise HD 2011	1 430 000 €				
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	1 368 500 €	Loyers facturés	151 240,28	136 409,97	
	07 mars 1991	1 412,00 m²	Expertise HD 2012	1 368 500 €	Manque à gagner	0,00	19 950,00	
					Loyers facturables	151 240,28	156 359,97	
30	<b>"Valparc"</b> <i>Rue Georges Eastman</i> <b>71100 CHALON SUR SAONE</b>	Bureaux 9 parkings	Acquisition HD HT	1 081 165 €	Taux d'occupation	80,60%	71,36%	
			Droits et taxes	154 €				
			Prix total	1 081 318 €				
			Expertise HD 2011	900 000 €				
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	900 000 €	Loyers facturés	84 325,53	73 675,49	
	02 décembre 1993	1 010,00 m²	Expertise HD 2012	900 000 €	Manque à gagner	20 300,00	29 565,00	
					Loyers facturables	104 625,53	103 240,49	
33	<b>Boulevard du Mandinet</b> <i>42 rue du Suffrage Universel</i> <b>77185 LOGNES - Marne La Vallée</b>	Bureaux 66 parkings	Acquisition HD HT	5 223 728 €	Taux d'occupation	81,21%	64,65%	
			Droits et taxes	103 665 €				
			Prix total	5 327 393 €				
			Expertise HD 2011	2 750 000 €				
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	2 800 000 €	Loyers facturés	290 245,40	223 005,22	
	28 décembre 1990	3 085,00 m²	Expertise HD 2012	2 800 000 €	Manque à gagner	67 148,51	121 927,20	
					Loyers facturables	357 393,91	344 932,42	
34	<b>Immeuble "L'Edison"</b> <i>53 boulevard Vauban</i> <b>78280 GUYANCOURT</b>	Bureaux 11 parkings	Acquisition HD HT	953 523 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	20 123 €				
			Prix total	973 646 €				
			Expertise HD 2011	760 000 €				
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	640 000 €	Loyers facturés	85 382,14	88 504,74	
	04 juillet 1991	456,00 m²	Expertise HD 2012	640 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
					Loyers facturables	85 382,14	88 504,74	
36	<b>119/121 Grande Rue</b> <i>7ème étage</i> <b>92310 SEVRES</b>	Bureaux 12 parkings	Acquisition HD HT	1 374 785 €	Taux d'occupation	0,00%	50,00%	
			Immobilisation	122 256 €				
			Droits et taxes	27 746 €				
			Prix total	1 524 787 €				
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2011	1 030 000 €	Loyers facturés	0,00	65 100,00	
	28 avril 1989	512,00 m²	Expertise HD 2012	1 200 000 €	Manque à gagner	91 840,00	65 100,00	
					Loyers facturables	91 840,00	130 200,00	
37	<b>Immeuble "Axe Seine"</b> <i>10 bis rue Rouget de l'Isle</i> <b>92100 ISSY LES MOULINEAUX</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	558 866 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	9 769 €				
			Prix total	568 635 €				
			Expertise HD 2011	580 000 €				
	Date d'acquisition	Surface	Expertise HD 2012	660 000 €	Loyers facturés	47 571,07	50 028,69	
	04 août 1993	156,00 m²	Expertise HD 2012	660 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
					Loyers facturables	47 571,07	50 028,69	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE					
						EUROS	EUROS						
38	<b>114 boulevard Jean Jaurès</b>  <b>92100 BOULOGNE</b>	Murs de boutique	Acquisition HD HT	586 471 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%						
			Droits et taxes	118 605 €									
			Prix total	705 077 €					Loyers facturés	108 066,59	114 486,71		
			Date d'acquisition	Surface					Expertise HD 2011	1 521 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
			30 juin 1994	185,00 m²					Expertise HD 2012	1 650 000 €	Loyers facturables	108 066,59	114 486,71
39	<b>87/89 rue du Gouverneur Général</b> <b>Félix Eboué</b> <b>92130 ISSY LES MOULINEAUX</b>	Bureaux 14 parkings	Acquisition HD HT	1 755 764 €	Taux d'occupation	81,51%	73,89%						
			Droits et taxes	35 368 €									
			Prix total	1 791 133 €					Loyers facturés	120 270,55	110 560,24		
			Date d'acquisition	Surface					Expertise HD 2011	1 550 000 €	Manque à gagner	27 280,00	39 060,00
			26 décembre 1989	492,00 m²					Expertise HD 2012	1 590 000 €	Loyers facturables	147 550,55	149 620,24
40	<b>Immeuble "Le Méliès"</b> <b>216 rue de Paris</b> <b>93100 MONTREUIL SOUS BOIS</b>	Bureaux 16 parkings	Acquisition HD HT	1 608 570 €	Taux d'occupation	66,26%	100,00%						
			Droits et taxes	34 301 €									
			Prix total	1 642 871 €					Loyers facturés	81 567,77	126 983,18		
			Date d'acquisition	Surface					Expertise HD 2011	1 280 000 €	Manque à gagner	41 535,81	0,00
			11 décembre 1989	728,00 m²					Expertise HD 2012	1 330 000 €	Loyers facturables	123 103,58	126 983,18
41	<b>Immeuble "Spaak"</b> <b>12 rue Jules Ferry</b> <b>93561 ROSNY SOUS BOIS</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	2 804 014 €	Taux d'occupation	81,37%	74,55%						
			Droits et taxes	54 119 €									
			Prix total	2 858 133 €					Loyers facturés	158 985,59	147 596,85		
			Date d'acquisition	Surface					Expertise HD 2011	1 835 000 €	Manque à gagner	36 400,00	50 395,00
			04 juillet 1991	1 663,00 m²					Expertise HD 2012	1 765 000 €	Loyers facturables	195 385,59	197 991,85
42	<b>N° 2 du Parvis de Saint Maur</b> <b>Place de la Gare</b> <b>94100 SAINT MAUR DES FOSSES</b>	Bureaux 14 parkings	Acquisition HD HT	1 148 586 €	Taux d'occupation	65,88%	100,00%						
			Droits et taxes	37 010 €									
			Prix total	1 185 596 €					Loyers facturés	53 810,85	83 626,75		
			Date d'acquisition	Surface					Expertise HD 2011	854 000 €	Manque à gagner	27 868,79	0,00
			1er août 1989	537,00 m²					Expertise HD 2012	1 050 000 €	Loyers facturables	81 679,64	83 626,75
46	<b>"Le Forum"</b> <b>Rotonde du bois de l'Aulne</b> <b>13090 AIX EN PROVENCE</b>	12 parkings intérieurs 5 parkings extérieurs	Acquisition HD HT	19 281 €	Taux d'occupation								
			Expertise HD 2011						Loyers facturés				
			Expertise HD 2012						Manque à gagner				
									Loyers facturables				
47	<b>"Espace Viton"</b> <b>24 avenue Viton</b> <b>13009 MARSEILLE</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	3 664 883 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%						
			Immobilisation	219 848 €									
			Droits et taxes	124 434 €									
			Prix total	4 009 165 €					Loyers facturés	466 953,32	490 347,12		
			Date d'acquisition	Surface					Expertise HD 2011	4 550 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
07 juin 1990	2 869,50 m²	Expertise HD 2012	4 690 000 €	Loyers facturables	466 953,32	490 347,12							
49	<b>16, avenue Léonard de Vinci</b> <b>33600 PESSAC</b>	Bureaux 24 parkings	Acquisition HD HT	478 690 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%						
			Droits et taxes	28 791 €									
			Prix total	507 481 €					Loyers facturés	87 063,46	90 982,82		
			Date d'acquisition	Surface					Expertise HD 2011	930 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
			04 février 1999	786,00 m²					Expertise HD 2012	980 000 €	Loyers facturables	87 063,46	90 982,82
50	<b>27/37, rue Balard</b> <b>75015 PARIS</b>	Local Commercial	Acquisition HD HT	335 388 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%						
			Droits et taxes	6 927 €									
			Prix total	342 315 €					Loyers facturés	36 612,72	40 140,44		
			Date d'acquisition	Surface					Expertise HD 2011	450 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
			10 mars 1999	109,00 m²					Expertise HD 2012	470 000 €	Loyers facturables	36 612,72	40 140,44
52	<b>45 rue Houdan</b>  <b>92330 SCEAUX</b>	Commerce	Valeur d'apport HD/HT	266 786 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%						
			Expertise HD 2011	420 000 €					Loyers facturés	33 933,88	35 486,16		
			Expertise HD 2012	450 000 €					Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'Apport	Surface									
			1er janvier 2001	59,00 m²									

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE	
					EUROS	EUROS		
53	29 rue Taitbout 75009 PARIS	Bureaux Date d'Apport 1er janvier 2001	Valeur d'apport HD/HT	994 730 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Surface	406,00 m²	Loyers facturés	144 194,79	150 161,63	
			Expertise HD 2011	2 180 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	1 950 000 €	Loyers facturables	144 194,79	150 161,63	
54	13 rue de Talleyrand 51100 REIMS	Commerce Date d'Apport 1er janvier 2001	Valeur d'apport HD/HT	594 551 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Surface	691,00 m²	Loyers facturés	72 774,32	72 774,32	
			Expertise HD 2011	1 100 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	1 100 000 €	Loyers facturables	72 774,32	72 774,32	
55	3 avenue Gambetta 92120 MONTROUGE	Bureaux 34 parkings Date d'Apport 1er janvier 2001	Valeur d'apport HD/HT	3 010 868 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Surface	1 554,00 m²	Loyers facturés	344 332,31	357 681,97	
			Expertise HD 2011	4 020 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	4 230 000 €	Loyers facturables	344 332,31	357 681,97	
56	25-35 rue de l'église 92160 ANTONY	Commerce 2 parkings Date d'Apport 1er janvier 2001	Valeur d'apport HD/HT	80 798 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Surface	64,50 m²	Loyers facturés	14 075,48	14 546,35	
			Expertise HD 2011	175 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2012	190 000 €	Loyers facturables	14 075,48	14 546,35	
57	2 rue de Bone 82 avenue Division Leclerc 92160 ANTONY	Bureaux 45 parkings Date d'Apport 1er janvier 2001	Valeur d'apport HD/HT	2 927 021 €	Taux d'occupation	77,42%	86,02%	
			Surface	2 009,00 m²	Loyers facturés	300 235,26	321 308,62	
			Expertise HD 2011	4 060 000 €	Manque à gagner	87 550,00	52 199,78	
			Expertise HD 2012	4 030 000 €	Loyers facturables	387 785,26	373 508,40	
51	121-123 rue du Vieux Pont de Sévres 92100 BOULOGNE	Bureaux Date d'acquisition 12 octobre 2001	Valeur d'apport HD/HT	3 475 838 €	Taux d'occupation	100,00%	99,98%	
			Surface	1 476,00 m²	Loyers facturés	416 872,02	435 281,68	
			Expertise HD 2011	5 005 000 €	Manque à gagner	0,00	100,00	
			Expertise HD 2012	5 100 000 €	Loyers facturables	416 872,02	435 381,68	
59	172 rue de Paris 59000 LILLE	Bureaux Date d'acquisition 1er avril 2003	Acquisition HD HT	1 433 000 €	Taux d'occupation	83,51%	86,43%	
			Droits et taxes	120 960 €	Loyers facturés	155 170,36	161 756,60	
			Prix total	1 553 960 €	Manque à gagner	30 637,46	25 397,74	
			Surface	1 225,00 m²	Expertise HD 2011	1 890 000 €	Loyers facturables	185 807,82
60	36/50 rue du Général Donzelot 93 330 NEUILLY SUR MARNE	Commerce Date d'acquisition /2003	Acquisition HD HT	870 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	41 620 €	Loyers facturés	106 298,47	108 724,23	
			Prix total	911 620 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Surface	707,00 m²	Expertise HD 2011	1 260 000 €	Loyers facturables	106 298,47
62	3 rue Nationale 92100 BOULOGNE	Bureaux Date d'acquisition 24 mars 2004	Acquisition HD HT	887 065 €	Taux d'occupation	31,91%	50,40%	
			Droits et taxes	59 000 €	Loyers facturés	27 148,76	45 730,85	
			Prix total	946 065 €	Manque à gagner	57 929,92	45 000,00	
			Surface	417,00 m²	Expertise HD 2011	1 160 000 €	Loyers facturables	85 078,68
63	17 Rue du Président Kruger 92400 COURBEVOIE	Bureaux Indivision 40 % RP1 et 60 % FIN Surface totale 1281 m2 Date d'acquisition 27 octobre 2005	Acquisition HD HT	1 600 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commission	20 000 €	Loyers facturés	158 661,33	168 278,11	
			Droits et taxes	96 301 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	1 716 301 €	Loyers facturables	158 661,33	168 278,11	
			Expertise HD 2011	1 812 000 €				
			Expertise HD 2012	1 904 000 €				

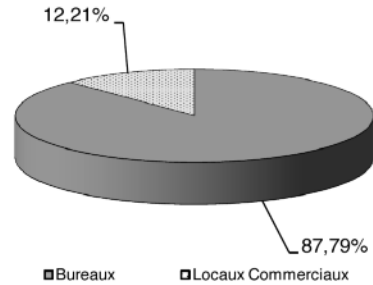
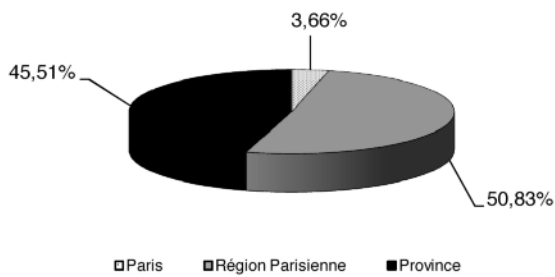
**PRESENTATION DU PATRIMOINE - ROCHER PIERRE 1**

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS SUR LA SITUATION LOCATIVE
						EUROS	EUROS	
64	CRAM DE NORMANDIE 6 rue des Verdiers 76000 MONTIVILLIERS  Date d'acquisition 1 avril 2008	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 €				
			Expertise HD 2011	860 000 €				
	Surface	505,00 m²	Expertise HD 2012	860 000 €	Loyers facturés	79 671,47	81 009,16	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
					Loyers facturables	79 671,47	81 009,16	
65	156 200 rue Denis Papin 76 BARENTIN (Indivision à 60 % RP1 et 40 % FIN)  Date d'acquisition 23 avril 2008	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 €				
			Expertise HD 2011	1 308 000 €				
	Surface	755,00 m²	Expertise HD 2012	1 308 000 €	Loyers facturés	115 202,94	120 239,99	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
					Loyers facturables	115 202,94	120 239,99	
<b>TOTAL</b>			Total HD HT	61 617 629 €	Taux d'occupation	86,90%	84,78%	
			Immobilisation	379 383 €				
			Commission	81 500 €				
			<b>Total immobilisé</b>	<b>62 078 512 €</b>				
			Droits et taxes	1 677 960 €				
			Prix total	63 756 473 €				
					Loyers facturés	5 666 864,13 €	5 551 442,55 €	
					Manque à gagner	854 331,42 €	996 319,56 €	
			Expertise HD 2011	65 770 000 €				
			A patrimoine égal :					
			valeur 2011	64 640 000 €				
			valeur 2012	66 118 400 €				
		<b>Surface totale en m²</b>	<b>Expertise HD 2012</b>	<b>66 118 400 €</b>	Loyers facturables	6 521 196 €	6 547 762 €	
		<b>49 actifs immobiliers</b>						
		<b>41 031,00</b>						



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

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepôts	Autres	Totaux
Paris	1 950 000,00 € 2,95%	470 000,00 € 0,71%				2 420 000,00 € 3,66%
Région Parisienne	29 359 400,00 € 44,40%	4 250 000,00 € 6,43%				33 609 400,00 € 50,83%
Province	26 739 000,00 € 40,44%	3 350 000,00 € 5,07%				30 089 000,00 € 45,51%
Totaux	58 048 400,00 € 87,79%	8 070 000,00 € 12,21%				66 118 400,00 € 100,00%



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

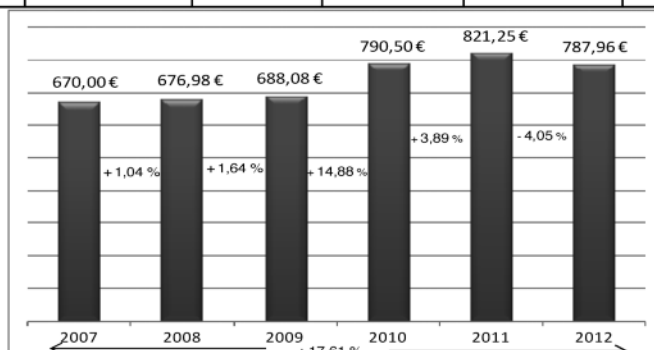
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2008	35 401 086,00 €	-	92 673	1 201	-	676,98 €
2009	35 401 086,00 €	-	92 673	1 198	-	688,09 €
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 €

**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 gestion sur les cessions (TTC)*
2008	362	0,39%	74		
2009	774	0,84%	0		
2010	1 624	1,75%	0		
2011	793	0,86%	261		
2012	304	0,33%	1 073		

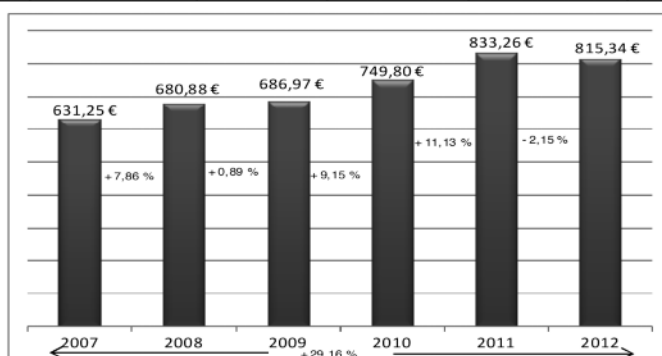
**4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Valeur de Marché net acquéreur au 31 décembre	670,00 €	676,98 €	688,08 €	790,50 €	821,25 €	787,96 €



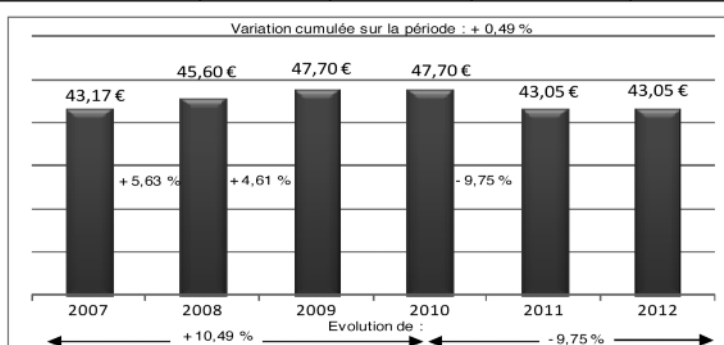
#### 5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prix moyen pondéré acquéreur	631,25 €	680,88 €	686,97 €	749,80 €	833,26 €	815,34 €



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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année	43,17 €	45,60 €	47,70 €	47,70 €	43,05 €	43,05 €
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)	6,84%	6,70%	6,94%	6,36%	5,17%	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 (2007/2012)	Sur 7 ans (2005/2012)	Sur 10 ans (2002/2012)	Sur 15 ans (1997/2012)	Sur 20 ans (1992/2012)
7,82%	11,49%	12,20%	11,26%	4,07%

Les valeurs prises en compte de 1992 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.

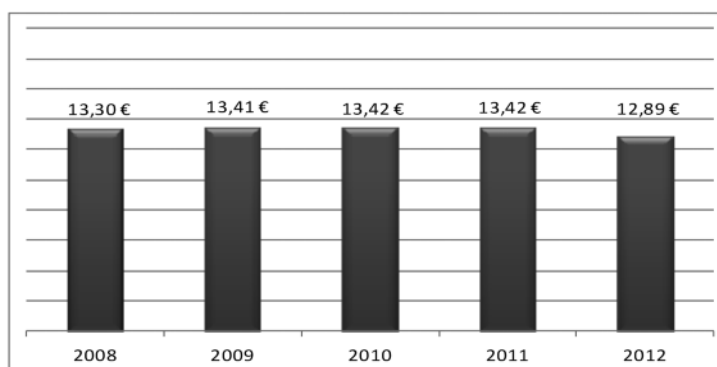
#### 8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2008	2009	2010	2011	2012
Revenus fonciers nets à déclarer	54,62 €	48,42 €	47,54 €	44,04 €	43,85 €
Produits financiers brut	0,495 €	0,161 €	0,10 €	0,17 €	0,06 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	51,66 €	49,88 €	48,34 €	44,00 €	30,54 €

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

	2008	2009	2010	2011	2012
Report à nouveau cumulé par part (1)	13,30 €	13,41 €	13,42 €	13,42 €	12,89 €

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



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

ANNEE	2008		2009		2010		2011		2012	
	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	66,67	98,22%	68,88	99,70%	66,84	99,36%	61,15	99,16%	59,9000	99,37%
Produits fin. av. Prêlev	0,49	0,72%	0,14	0,20%	0,10	0,15%	0,17	0,28%	0,0600	0,10%
Produits divers.	0,72	1,06%	0,07	0,10%	0,33	0,49%	0,35	0,57%	0,3200	0,53%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>67,88</b>	<b>100,00%</b>	<b>69,09</b>	<b>100,00%</b>	<b>67,27</b>	<b>100,00%</b>	<b>61,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>60,2800</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	5,34	7,87%	5,48	7,93%	5,36	7,97%	4,86	7,88%	4,8000	7,96%
Autres frais de gestion	2,02	2,98%	2,93	4,24%	2,10	3,12%	2,32	3,76%	2,6100	4,33%
Entretien du patrimoine	5,30	7,81%	7,81	11,30%	7,75	11,52%	5,64	9,15%	4,5200	7,50%
charges locatives non récupérées	2,73	4,02%	2,72	3,94%	3,07	4,56%	4,44	7,20%	6,0600	10,05%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>15,39</b>	<b>22,67%</b>	<b>18,94</b>	<b>27,41%</b>	<b>18,28</b>	<b>27,17%</b>	<b>17,26</b>	<b>27,99%</b>	<b>17,9900</b>	<b>29,84%</b>
<b>Amortissements nets:</b>										
du patrimoine, autres,										
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux, autres	5,24	7,72%	2,07	3,00%	0,63	0,94%	0,95	1,54%	0,2500	0,41%
autres	0,94	1,38%	0,27	0,39%	0,65	0,97%	0,39	0,63%	-0,4800	-0,80%
<b>Sous total charges internes</b>	<b>6,18</b>	<b>9,10%</b>	<b>2,34</b>	<b>3,39%</b>	<b>1,28</b>	<b>1,90%</b>	<b>1,34</b>	<b>2,17%</b>	<b>-0,2300</b>	<b>-0,38%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>21,57</b>	<b>31,78%</b>	<b>21,28</b>	<b>30,80%</b>	<b>19,56</b>	<b>29,08%</b>	<b>18,60</b>	<b>30,16%</b>	<b>17,7600</b>	<b>29,46%</b>
RESULTAT COURANT	46,32	68,24%	47,81	69,20%	47,71	70,92%	43,06	69,82%	42,5200	70,54%
variation du report à nouveau	0,72	1,06%	0,11	0,16%	0,01	0,01%	0,01	0,02%	-0,5300	-0,88%
Variation autres réserves										
<b>Revenus distribués avant P.L.</b>	<b>45,60</b>	<b>67,18%</b>	<b>47,70</b>	<b>69,04%</b>	<b>47,70</b>	<b>70,91%</b>	<b>43,05</b>	<b>69,81%</b>	<b>43,0500</b>	<b>71,42%</b>
<b>Revenus distribués après P.S. et P.L.</b>	<b>45,45</b>	<b>66,96%</b>	<b>47,65</b>	<b>68,97%</b>	<b>47,67</b>	<b>70,86%</b>	<b>42,99</b>	<b>69,70%</b>	<b>43,0500</b>	<b>71,42%</b>

**11- EMPLOI DES FONDS**

	TOTAL AU 31/12/11	2012	TOTAL AU 31/12/12
Fonds collectés	68 367 644,66	0,00	68 367 644,66
+ Cession d'immeubles	6 599 835,21	950 000,00	7 549 835,21
+ Divers		0,00	0,00
-commissions de souscription	-6 100 496,36	0,00	-6 100 496,36
-Achat d'immeubles	-71 067 046,69	-379 382,81	-71 446 429,50
-Frais d'acquisition	-2 139 316,50	0,00	-2 139 316,50
-Frais de fusion	-148 459,73	0,00	-148 459,73
<b>= SOMME RESTANT A INVESTIR</b>	<b>-4 487 839,41</b>	<b>570 617,19</b>	<b>-3 917 222,22</b>

**12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE**

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UN PART
	Euros	Euros
VALEUR COMPTABLE	59 932 370,69	646,71
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	66 118 400,00	713,46
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. corrigée de la valeur nette des autres actifs	66 210 735,07	714,46
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	78 122 306,52	842,99

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

(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

#### **I - Compte de résultat 2012**

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	7 259 904,30
- dont Loyers	5 551 442,55
- Excédent brut d'exploitation	3 532 594,87
- Résultat net comptable	3 940 754,63

#### **II - Etat du Patrimoine au 31/12/2012**

- Capital social	35 401 086,00
- Total des capitaux propres	59 932 370,69
- Immobilisations locatives Brutes	61 699 129,42

#### **III - Autres informations**

	Global Euros	par part Euros
- Bénéfice	3 940 754,63	42,52
- Dividende	3 989 572,65	43,05

#### **IV - Patrimoine**

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	66 118 400,00	713,46
- Valeur comptable	59 932 370,69	646,71
- Valeur de réalisation	66 210 735,07	714,46
- Valeur de reconstitution	78 122 306,52	842,99





**S.C.P.I. ROCHER PIERRE 1**  
*31 décembre 2012*

# 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
Dotation aux amortissements .....	41
Charges exceptionnelles diverses .....	41

## **COMPTES DE L'EXERCICE**

### **Présentation des comptes**

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2012 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 214-78 du Code monétaire et financier, et à l'article 14 du décret n°71524 du 01/07/71.

Les frais d'acquisition des immeubles, les frais de recherche de capitaux et du patrimoine locatif ont été prélevés sur la prime d'émission.

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 2012

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	61 699 129,42	66 118 400,00	63 783 142,09	65 770 000,00
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	- 2 238 476,61	-	- 2 215 288,21	-
Autres risques et charges	-	-	-	-
<b>Total I</b>	<b>59 460 652,81</b>	<b>66 118 400,00</b>	<b>61 567 853,88</b>	<b>65 770 000,00</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)	379 382,81	-	576 016,28	-
Immobilisations financières	60 406,86	60 406,86	59 163,79	59 163,79
Amortissements des immob. incorporelles	-	-	-	-
Amortissements des immob. corporelles	-	-	- 576 016,28	-
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	829 200,11	829 200,11	1 016 523,15	1 016 523,15
Autres créances	1 081 283,81	1 081 283,81	14 748,42	14 748,42
Dépréciation des créances	- 645 117,36	- 645 117,36	- 689 680,55	- 689 680,55
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	1 200 000,00	1 200 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
Disponibilités	95 407,96	95 407,96	69 713,53	69 713,53
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 981 825,43	- 981 825,43	- 1 005 308,26	- 1 005 308,26
Dettes d'exploitation	- 256 721,52	- 256 721,52	- 236 215,23	- 236 215,23
Dettes diverses	- 1 290 299,36	- 1 290 299,36	- 981 597,35	- 981 597,35
<b>Total II</b>	<b>471 717,88</b>	<b>92 335,07</b>	<b>- 452 652,50</b>	<b>- 452 652,50</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>59 932 370,69</b>		<b>61 115 201,38</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>66 210 735,07</b>		<b>65 317 347,50</b>

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

AU 31 DECEMBRE 2012

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-12	Résultat 2011	mouvements	31-déc-12
<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	- 8 239 812,86		-	- 8 239 812,86
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>	- 108 053,11		- 1 134 012,67	- 1 242 065,78
<b>Réserves</b>	17 150 514,44	-	-	17 150 514,44
<b>Report à nouveau</b>	1 243 341,50	540,92	-	1 243 882,42
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	3 990 113,57	- 3 990 113,57	3 940 754,63	3 940 754,63
Acomptes sur distribution	- 3 989 572,65	3 989 572,65	- 3 989 572,65	- 3 989 572,65
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>61 115 201,38</b>	<b>-</b>	<b>- 1 182 830,69</b>	<b>59 932 370,69</b>



COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 - PRODUITS

PRODUITS	31.12.2012		31.12.2011	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b>		7 259 904,30		7 432 751,12
<b><i>Produits de l'activité immobilière</i></b>				
. Loyers	5 551 442,55		5 666 864,13	
. Charges facturées	1 679 142,86		1 733 912,53	
<b><i>Produits annexes</i></b>	29 318,89		31 974,46	
<b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>		225 837,05		167 835,15
<b><i>Reprise d'amortissements d'exploitation</i></b>				
<b><i>Reprise de provisions d'exploitation</i></b>				
. Dépréciation des créances	82 482,17		82 177,13	
. Provisions pour grosses réparations	143 354,88		82 168,87	
<b><i>Transfert de charges d'exploitation</i></b>	0,00		3 489,15	
<b><i>Autres produits</i></b>				
<b><u>Produits financiers</u></b>		5 133,39		15 782,33
. <b><i>Produits financiers</i></b>	5 133,39		15 782,33	
. <b><i>Reprise de provisions sur charges financières</i></b>				
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>		2 268,77		23 722,87
. <b><i>Produits exceptionnels</i></b>	2 268,77		23 722,87	
. <b><i>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels.</i></b>	0,00		0,00	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>7 493 143,51</b>		<b>7 640 091,47</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>7 493 143,51</b>		<b>7 640 091,47</b>

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 - CHARGES

CHARGES	31.12.2012		31.12.2011	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Charges immobilières (1)</u></b>		2 661 086,05		2 696 076,67
. Charges ayant leur contrepartie en produits	1 679 142,86		1 733 912,53	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	275 442,68		440 274,35	
. Grosses réparations	143 354,88		82 168,87	
. Autres charges immobilières	563 145,63		439 720,92	
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>		891 302,83		953 901,23
. Diverses charges d'exploitation	686 838,97		666 026,73	
. Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
. Dotation aux provisions d'exploitation				
. Dépréciation des créances	37 918,98		117 867,03	
. Provision pour grosses réparations et travaux	166 543,28		170 005,92	
. Autres charges	1,60		1,55	
<b><u>Charges financières</u></b>		0,00		0,00
. Charges financières diverses	0,00		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>3 552 388,88</b>		<b>3 649 977,90</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>		<b>3 940 754,63</b>		<b>3 990 113,57</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>7 493 143,51</b>		<b>7 640 091,47</b>

**ANNEXE**

**A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

A l'état du patrimoine avant répartition, de l'exercice clos le 31 Décembre 2012, dont le total est de 59.932.370,69 Euros, et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 7.493.143,51 Euros dégageant un bénéfice de 3.940.754,63 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.

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</p> <p>1.2 Evaluation des immeubles</p> <p>1.3 Plan d'entretien</p> <p>1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise</p> <p>1.5 Valeur des terrains</p> <p><b>2. Informations sur les comptes</b></p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé</p> <p>2.2 Liste des immeubles</p> <p>2.3 Etat des amortissements</p> <p>2.4 Etat des provisions</p> <p>2.5 Ecart de réévaluation</p> <p>2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p><b>3. Informations diverses</b></p> <p>3.1 Produits à recevoir</p> <p>3.2 Charges à payer</p> <p>3.3 Charges constatées d'avance</p> <p>3.4 Produits constatés d'avance</p> <p>3.5 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs</p> <p>3.6 Charges et produits exceptionnels</p> <p>3.8 Engagements financiers</p> <p>3.9 Engagements reçus ou donnés</p> <p>3.10 Cession de parts</p> <p>3.11 Engagements hors bilan</p> <p>3.12 Informations complémentaires</p> <p>3.13 Expertise des Immeubles</p>	<p></p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p></p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>non applicable</p> <p>produite</p> <p></p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>non applicable</p> <p>non applicable</p> <p>non applicable</p> <p>produite</p> <p>non applicable</p> <p>non applicable</p> <p>produite</p> <p>non applicable</p> <p>produite</p> <p>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. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1er) modifié par le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

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 réparation et gros entretien est constituée forfaitairement sur la base de 3 % des loyers H.T. de l'exercice, soit 166.543,28 Euros.

En fonction des travaux réalisés sur l'exercice, la provision antérieurement constituée a fait l'objet d'une reprise de 143.354,88 Euros.



# 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 01.01.12	augmentation	diminution	solde au 31.12.12
<b><u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u></b>				
Terrain				
Immeubles	63 783 142,09		2 084 012,67	61 699 129,42
Agencements aménagements div.	576 016,28	379 382,81	576 016,28	379 382,81
<b><u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u></b>				
Dépôts et cautionnements	59 163,79	1 243,07		60 406,86
<b>TOTAL</b>	<b>64 418 322,16</b>	<b>380 625,88</b>	<b>2 660 028,95</b>	<b>62 138 919,09</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 01.01.12	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.12
Frais de constitution Frais d'augmentation de capital				-
<b>TOTAL</b>	-	-		-

### Des immobilisations corporelles

	au 01.01.12	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.12
Agencements des constructions Construction s/sol autrui	576 016,28	-	576 016,28	- -
<b>TOTAL</b>	<b>576 016,28</b>	-	<b>576 016,28</b>	-

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

## 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.12	Dotation	Reprise	au 31.12.12
<b>1) pour dépréciation</b>				
. des comptes clients (*)	689 680,55	37 918,98	82 482,17	645 117,36
. des autres créances	-	-	-	-
<b>2) Pour risques et charges</b>				
. pour charges	-	-	-	-
. grosses réparations	2 215 288,21	166 543,28	143 354,88	2 238 476,61
<b>TOTAL</b>	<b>2 904 968,76</b>	<b>204 462,26</b>	<b>225 837,05</b>	<b>2 883 593,97</b>

(\*) Les créances antérieures au 1<sup>e</sup> janvier 2008 qui ne font plus l'objet de poursuite judiciaire, ont été annulées.  
Il en résulte une charge pour créances irrécouvrables compensée par une reprise de provision sur créances.

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

Le résultat de l'exercice 2011 s'élevait à 3 990 113,57 Euros.  
Il a été distribué un dividende de 3 989 572,65 Euros.

Le poste report à nouveau a été porté à 1 243 882,42 Euros, contre 1 243 341,50 Euros au 31 décembre 2011.

## 3 - INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1. PRODUITS A RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants du bilan :

Disponibilités - Intérêts courus sur placement	63,33
Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	246,63
<b>TOTAL</b>	<b>309,96</b>

### 3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	87 728,86
Dettes fiscales et sociales	695,47
Rémunération de la gérance	36 909,29
<b>TOTAL</b>	<b>125 333,62</b>

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

### 3.6 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS		
Dividendes prescrits		2 268,77
	<b>Total</b>	<b>2 268,77</b>
CHARGES		Néant

### 3.10. CESSION DE PARTS

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

### 3.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 26.600,00 € 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 2012

	31.12.2012	31.12.2011
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires	730 552,94	892 300,89
Locataires indivision	104 325,48	130 802,51
Charges à régulariser	- 5 924,94	- 9 084,49
Factures à établir	246,63	2 504,44
	<b>829 200,11</b>	<b>1 016 523,35</b>
<b>PROVISIONS LOCATAIRES</b>		
Provision locataires	568 601,64	614 165,08
Provision locataires indivisions	76 515,72	75 515,47
	<b>645 117,36</b>	<b>689 680,55</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
T.V.A. sur factures à recevoir	13 801,03	13 417,30
T.V.A récupérable	18 654,00	-
Fournisseurs débiteurs	10 195,78	1 331,12
Débiteurs divers	39 060,00	-
Produits à recevoir	999 573,00	-
	<b>1 081 283,81</b>	<b>14 748,42</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à terme	1 200 000,00	1 300 000,00
Comptes bancaires courants	95 344,63	69 332,33
Intérêts courus	63,33	381,20
	<b>1 295 407,96</b>	<b>1 369 713,53</b>

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

AU 31 DECEMBRE 2012

	31.12.2012	31.12.2011
<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	2 215 288,21	2 127 451,16
Reprise de la période	143 354,88	82 168,87
Dotation de la période	166 543,28	170 005,92
	<b>2 238 476,61</b>	<b>2 215 288,21</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie	981 825,43	1 005 308,26
Découvert bancaire	-	-
Intérêts courus	-	-
	<b>981 825,43</b>	<b>1 005 308,26</b>
<b>DETTES D EXPLOITATION</b>		
Gérance	36 909,29	33 625,60
Factures non parvenues	87 728,86	98 387,33
Fournisseurs ordinaires	11 138,18	10 922,02
Compte d'attente	-	-
Locataires créditeurs	120 945,19	93 280,28
	<b>256 721,52</b>	<b>236 215,23</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	-	14 571,00
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	190 194,30	202 551,05
Charges d'Etat à payer (Impôts Fonciers, Crl)	695,47	706,20
Associés dividendes à payer (dont 1.028.670,30 Euros pour le 4e trim.)	1 098 526,34	762 885,86
Créditeurs divers charges à payer	883,25	883,24
	<b>1 290 299,36</b>	<b>981 597,35</b>



## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2012

	31.12.2012		31.12.2011	
<b>CHARGES REFACTUREES</b>				
Refacturation taxe foncière	636 181,26		647 640,81	
Refacturation taxe sur les bureaux	141 079,36		122 025,19	
Diverses refacturations	24 553,17		19 806,03	
Provision sur charges non assujetties à la TVA	877 329,07		944 440,50	
		<b>1 679 142,86</b>		<b>1 733 912,53</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>				
. Indemnité d'assurance	-		3 489,15	
		-		<b>3 489,15</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
. Divers	2 268,77		22 128,81	
. Dégrèvements d'impôts	-		1 594,06	
		<b>2 268,77</b>		<b>23 722,87</b>

**DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES  
AU 31 DECEMBRE 2012**

	31.12.2012		31.12.2011	
<b>- CHARGES ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>				
Entretien non récupérable	275 442,68		440 274,35	
		<b>275 442,68</b>		<b>440 274,35</b>
<b>- AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>				
Provision charges vacants	269 731,54		179 160,75	
Impôts fonciers non récupérables	260 349,40		222 951,13	
Taxe sur les bureaux non récupérables	26 976,34		30 993,62	
Assurance	6 088,35		6 615,42	
Contribution sur les revenus locatifs	-		-	
		<b>563 145,63</b>		<b>439 720,92</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de la gérance	445 273,68		450 847,28	
Honoraires de commercialisation	51 606,49		26 634,60	
Honoraires de commissaire aux comptes	26 600,00		25 895,00	
Honoraires avocats	374,00		17 383,95	
Honoraires expertise	31 848,00		36 195,40	
Frais d'acquisition	-		-	
Honoraires architecte	-		-	
Honoraires divers (sur dégrèvement)	-		1 120,20	
Frais d'actes et contentieux	1 854,96		957,92	
Frais d'assemblée	10 761,62		12 250,84	
Frais de bulletins trimestriels	8 008,62		7 386,96	
Déplacements, missions, réceptions	7 661,70		9 001,94	
Rémunération conseil de surveillance	13 000,00		13 000,00	
Frais bancaires	13,10		197,88	
Cotisations	2 578,00		2 578,00	
C V A E	13 905,00		11 381,00	
Perte sur créances irrécouvrables	73 353,80		51 195,76	
Divers	-		-	
		<b>686 838,97</b>		<b>666 026,73</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 2012.

La dégradation de la conjoncture économique générale a impacté notre taux d'occupation. Ce taux d'occupation de 82,72 %, relativement faible, tient compte des immeubles en travaux ou mis en vente.

Une forte mobilisation et un soin attentif à la relocation des surfaces vacantes seront particulièrement nécessaires ; de plus, les locataires profitent de renégociations de baux à des conditions qui leur sont favorables.

Néanmoins, les congés signifiés nous offrent l'opportunité de moderniser et dynamiser notre patrimoine ; ainsi, nous avons arbitré la vente du local de Meylan, bâtiment Loïdé et reloué l'autre local de Meylan, le bâtiment Myosotis.

Un signe encourageant cher Rocher Pierre 1, la baisse des provisions pour créances douteuses, autrement dit les risques d'impayés. Ce poste augmente aujourd'hui dans de nombreuses SCPI, voire même explose.

La constitution d'une réserve sous la forme d'un report à nouveau nous permet une distribution maintenue à 43,05 euros par part, comme annoncé lors du précédent rapport du Conseil de Surveillance.

D'autres SCPI ayant épuisé leur report à nouveau procèdent à des arbitrages dégageant de la plus-value distribuable pour maintenir leur dividende ; Rocher Pierre 1 quant à elle possède une réserve correspondant à trois mois et demi de dividende : cela nous permet de maintenir sans difficulté pour 2013 la même distribution de 43,05 euros.

Le prix de la part net acquéreur au 31 décembre 2012 est de 787,96 euros procurant un rendement de 5,46 %.

Notre souci principal porte sur la vacance de notre local de Nantes, alors que sa situation géographique est bonne, relouer ce local est depuis plusieurs mois l'enjeu majeur.

Autre préoccupation, pérenniser les locataires par une gestion proactive en amont des échéances contractuelles permettant d'anticiper les congés.

Face à ces enjeux, nous renouvelons notre confiance à la gérance, la société Foncia Pierre Gestion et notamment sa présidente, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER toujours disponible et qui œuvre sans compter au développement de notre SCPI.

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 : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

***RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS***

***Exercice clos le 31 Décembre 2012***

*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 2012 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 palier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2012 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 25 mars 2013

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 : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

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

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2012**

*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 445.273,68 euros hors taxes pour l'exercice 2012 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 25 mars 2013

révision conseil audit

Représentée par **Hélène LEROY**

Commissaire aux Comptes





# ASSEMBLEE GENERALE DE ROCHER PIERRE I

## 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 2012, 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 2012

#### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 3.940.754,63 euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2012	3.940.754,63 €
Report à nouveau	1.243.882,42 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>5.184.637,05 €</b>
Dividende proposé à l'assemblée Générale 43,05 € x 92.673 parts	- 3.989.572,65 €
Report à nouveau après affectation	1.195.064,40 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2012 à 43,05 euros.

### Approbation des conventions visées à l'article L214-76 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	59.932.370,69 €	646,71 €
Valeur de réalisation	66.210.735,07 €	714,46 €
Valeur de reconstitution	78.122.306,52 €	842,99 €

### 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.

### Autorisation de cession

#### 6<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, à procéder à la vente ou à l'échange d'un ou plusieurs éléments des actifs immobiliers composant le patrimoine social aux conditions qu'elle jugera satisfaisantes, conformément à l'article 17 du titre III des statuts, dans la limite autorisée des 15 % par an de la valeur vénale du patrimoine immobilier (article R214-116 point 3 du code monétaire et financier) et ce, jusqu'à nouvelle décision.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la cession intervenue au cours de l'année 2012 :

- le 26/12/2012, la SCPI a cédé 1.512 m<sup>2</sup> de bureaux et 63 parkings situés 30 bis chemin du vieux Chêne à MEYLAN (38) pour un montant total de 950.000 euros net vendeur.

### Recours à l'emprunt

#### 7<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2012, la présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 3 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-72 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 13 juin 2012, 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 13 juin 2012 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 13 Juin 2012, la présente Assemblée renouvelle pour l'année 2014 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 2013 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.







---

**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