

### Chère Associée, Cher Associé,

Dans un contexte où la demande locative incite nombre d'entreprises à préférer une renégociation de leur bail à un déménagement, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin d'éviter la vacance de nos actifs immobiliers.

Par ailleurs les incertitudes du climat des affaires allongent la prise de décision de relocation des locaux vacants.

Votre SCPI atteint un taux d'occupation financier moyen de 85,01 % sur l'exercice 2013.

Le dividende distribué pour l'année 2013 est de 43,05 euros par part avec une reprise sur le report à nouveau, étant précisé qu'après cette reprise le report à nouveau représente au 31 décembre 2013 près de trois mois de distribution d'avance.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 680,88 euros en 2008 à 776,03 euros en 2013 soit + 13,97 % sur cinq ans ; faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de 5,55 % (dividende 2013 : 43,05 € / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2013 : 776,03 €).

Votre société de gestion continuera par son action commerciale et par la remise en état des actifs immobiliers à créer les conditions d'occupation permettant d'optimiser les résultats de Rocher Pierre 1 en 2014.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire au 01.55.52.53.16.

**Danielle FRANCOIS-BRAZIER, Directeur Général**

### APPEL A CANDIDATURE EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine assemblée générale, celui-ci étant composé de 7 à 12 membres maximum. Ainsi, les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de surveillance sont invités à **faire acte de candidature auprès de la société de gestion avant le 30 avril 2014**, en indiquant leur nom, prénom, date de naissance et activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

## 1

### Caractéristiques

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
Echéance 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

### CONTACT

Service Associés  
Tel. : 01.55.52.53.16  
Fax. : 01.55.52.52.51  
E-mail : [scpi@foncia.fr](mailto:scpi@foncia.fr)  
Site internet : [Foncia.com](http://Foncia.com)

## 2

### Chiffres Clés

ROCHER PIERRE 1 est une SCPI à capital fixe, elle a absorbé la SCPI FRANCO SUISSE PIERRE en date du 27 juin 2001

#### Au 31 Décembre 2012

Capital social	35 401 086 €
Nombre d'associés	1 356
Nombre de parts	92 673
Nombre d'immeubles	49
Surface totale	41 031,00 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/12 au 31/12/12	5 551 442,55 €
Valeur expertisée des immeubles HD	66 118 400,00 € <sup>(1)</sup>
Valeur de réalisation*	66 210 735,07 € <sup>(1)</sup>
Valeur de reconstitution	78 122 306,52 € <sup>(1)</sup>

#### Au 31 Décembre 2013

Capital social	35 401 086 €
Nombre d'associés	1 403
Nombre de parts	92 673
Nombre d'immeubles	49
Surface totale	40 978,04 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/13 au 31/12/13	5 355 359,40 €

(1) Ces valeurs ont été approuvées par les associés lors de l'Assemblée Générale du 4 Juin 2013.

\* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

## 3

### Marché Secondaire

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts exécutées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
21/10/2013	21	1 013	1	1	1	694,00	720,20	1 012	0
20/11/2013	21	963	2	42	42	695,00	771,31	921	0
20/12/2013	16	891	3	133	133	700,00	776,86	758 <sup>(1)</sup>	0

(1) 749 parts en vente à une valeur unitaire de 700 € net vendeur soit 776,86 € net acheteur et 9 parts à une valeur unitaire de 745 € net vendeur soit 826,80 € net acheteur.

Rappel Exercice 2012 12 mois	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/13 au 31/03/13 3 mois	Du 01/01/13 au 30/06/13 6 mois	Du 01/01/13 au 30/09/13 9 mois	Du 01/01/13 au 31/12/13 12 mois
815,34 €		776,86 €	776,86 €	776,45 €	776,03 €

## Distribution des revenus et performances

### 4-1 / Distribution des revenus :

Les dividendes font l'objet de 4 versements au cours de l'année : 3 acomptes trimestriels et le solde déterminé à la clôture de l'exercice.

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	10,65 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	10,65 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2013	10,65 €	--	--
4 <sup>ème</sup> trimestre 2013	11,10 €	0,012 €	0,031 €
<b>Revenu annuel 2013</b>	43,05 € / part	<b>Revenu annuel 2012</b>	43,05 € / part

### 4-2 / Performances :

#### Taux de Rendement Interne (TRI)

Le Taux de Rentabilité 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.

5 ans (2007/2012)	7 ans (2005/2012)	10 ans (2002/2012)	15 ans (1997/2012)
7,82%	11,49%	12,20%	11,26%

\*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.

	2012	2013
(1) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	43,05 €	43,05 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année	815,34 €	776,03 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché* (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,28 %</b>	<b>5,55 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	833,26 €	815,34 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	815,34 €	776,03 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part = (4-3)/(3)</b>	<b>-2,15 %</b>	<b>-4,82 %</b>

\* Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) réussies.

## 5

## Fiscalité

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts qui institue la transparence fiscale de l'imposition des revenus. Chaque associé sera imposé suivant sa fiscalité propre, à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, à hauteur de sa quote-part dans la SCPI. Les revenus de parts de SCPI sont constitués de revenus fonciers et éventuellement de revenus financiers

#### Revenus Fonciers :

Les revenus fonciers des SCPI peuvent être imposés soit aux frais réels, soit selon le régime dit « micro-foncier ».

##### 1/ Frais réels

Les revenus fonciers perçus, après abattement des charges déductibles liées au bien acquis (travaux d'entretien, frais de gérance, intérêts d'emprunts, etc), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. S'y ajoutera l'assujettissement aux prélèvements sociaux.

##### 2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, **peuvent depuis la déclaration de revenus 2003, bénéficier du régime fiscal du micro foncier**. L'abattement depuis 2006 est ramené à 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

La Société de gestion détermine pour chaque associé le montant du revenu net imposable et lui adresse un relevé individuel.

#### Revenus Financiers :

Il est rappelé que la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance est placée en certificat de dépôt négociable (CDN), à l'exclusion de tout autre type de placement.

**A compter du 1er janvier 2013, le prélèvement libératoire est supprimé et remplacé par un prélèvement obligatoire non libératoire de 24 %.** Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédent le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense du prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

**Attention pour l'année fiscale 2014 :** Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu » devra nous être retournée avant le 15 Mars 2014

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 15,5 %, ceux-ci, sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents.

Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

#### Déclaration de l'impôt de solidarité sur la fortune :

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2013 : 700,00 €**

## 6

## Situation Locative

## Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
Rue des Béguines – 95800 Cergy Saint Christophe (Gestion Extérieure)	Bureaux	364 m <sup>2</sup>		0,89 %
Route de Gisy – 91570 BIEVRES	Bureaux	296 m <sup>2</sup>		0,72 %
PARC MIRANDE 14 rue de Coubertin – 21000 DIJON	Bureaux	326 m <sup>2</sup>		0,80 %
PARC DES GRANDS CRUS – 21300 CHENOVE	Bureaux	744 m <sup>2</sup>		1,82 %
Forum Ville Active – 30000 NIMES	Bureaux	682 m <sup>2</sup>		1,66 %
35/37 rue Jules Vernes – 44000 NANTES ORVAULT	Bureaux	91 m <sup>2</sup>		0,22 %
TECHNOCLUB – 31700 BLAGNAC	Bureaux	70 m <sup>2</sup>		0,17 %
Zac Basso Combo – 31100 TOULOUSE	Bureaux	356 m <sup>2</sup>		0,87 %
Iles Beaulieu – 44000 NANTES	Bureaux	1 730 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup> 15/02/2014	4,22 %
Mini Parc 8 et 14 Allée Lakana – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux et activité	374 m <sup>2</sup>		0,91 %
LE MATHIS 200 Route de Colmar – 67000 STRASBOURG	Bureaux	538 m <sup>2</sup>		1,31 %
Valparc – 71100 CHALON SUR SAONE	Bureaux	508 m <sup>2</sup>		1,24 %
LE MANDINET – 77185 LOGNES	Bureaux	1 297 m <sup>2</sup>		3,16 %
L'Edison 53 boulevard Vauban – 78280 GUYANCOURT	Bureaux	100,80 m <sup>2</sup>		0,25 %
Indivision Henri Spaak – 93561 ROSNY SOUS BOIS	Bureaux	136 m <sup>2</sup>		0,33 %
2/4 rue de Bône – 92160 ANTONY	Bureaux	262 m <sup>2</sup>		0,64 %
3 rue Nationale – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Bureaux	225 m <sup>2</sup>		0,55 %
<b>Total des surfaces vacantes (m<sup>2</sup>)</b>		<b>8 099,80 m<sup>2</sup></b>		

## 7

## Patrimoine

## Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
Aucune Vente / Cession sur ce trimestre				

## Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
Aucune acquisition sur ce trimestre				

## Engagement en cours :

Adresse	Nature	Surface carrez en m <sup>2</sup>	Signature du compromis	Prix d'acquisition HD
17 rue du Docteur Arnold Netter 75012 PARIS	Local commercial	636,70 m <sup>2</sup>	19/12/2013	1 833 333 €

## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par la division :

(i) du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers,

(ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué. Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Taux moyen 2013	Taux d'occupation financier	Au 31/03/2013	Au 30/06/2013	Au 30/09/2013	Au 31/12/2013
85,01 %		84,17 %	84,88 %	85,05 %	85,94 %

## Modalités de fonctionnement du marché secondaire

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

### ⇒ Conditions Générales :

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

Conformément aux statuts, l'acquéreur perçoit les acomptes sur dividendes à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de parts sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata-temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

**La Société ne garantit pas la revente des parts.**

### ⇒ Confrontation et prix d'exécution :

La société de gestion procédera tous les **20 du 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 vocal n° 0 810 69 79 04 et sur notre site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)**

### ⇒ Cession de parts :

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre de vente** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

**L'ordre doit être accompagné** de la copie recto verso de la carte d'identité nationale du ou des signataires ainsi que de la copie **du bulletin de souscription** ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

### ⇒ Acquisition de parts :

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre d'achat** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

**L'ordre doit être accompagné** du règlement ainsi que du document « déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % TTC sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts 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.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

Le carnet d'ordre n'est pas consultable mais les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués sur simple demande par téléphone ou par mail.

## Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

### Cession de gré à gré :

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier.

### Transferts de parts :

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € TTC seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

**La note d'information de la SCPI ROCHER PIERRE 1 a reçu de l'AMF le Visa SCPI n°07-08 en date du 2 Mars 2007**

Siège social : 70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS

**Société de Gestion : FONCIA PIERRE GESTION 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex – Tél : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51**  
Agrément COB devenue AMF n°95-30 en date du 24 avril 1995