

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 22 juin 2004

■ Sommaire

• ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	
Organes de direction et de contrôle	2
Informations générales	3
Rapport de la société de gestion	6
Déontologie et procédures de contrôle	11
Rapport du conseil de surveillance	13
Rapports du commissaire aux comptes	14
Projet de résolutions	17
Comptes de l'exercice 2003	18
Annexe	24
Informations diverses	32
• ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	
Rapport de la société de gestion	34
Rapport du conseil de surveillance	35
Projet de résolutions	36



136, avenue des Champs Elysées à Paris (75008)

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne

La note d'information a reçu le visa COB SCPI n° 03-04 du 11 mars 2003

Siège Social : 164, rue de Rivoli 75001 Paris - Tél. : 01 42 95 44 06

RCS PARIS 440 388 411

Organes de direction et de contrôle

■ Société de gestion

CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 230 000 euros

Agrément C.O.B. n° SCPI 95-27 du 20 avril 1995

Siège social : 164, rue de Rivoli - 75001 PARIS

Adresse postale : 2 Place du Palais Royal - 75044 PARIS CEDEX 01

■ Directoire

Président : M. Alain LEMAITRE

Directeur Général : M. Jean-Christophe BOURREILLE

■ Conseil de surveillance

Présidente : Mme Françoise SOLANA

Membres : M. Michel PELOSOFF

M. Benoît MURZEAU

■ S.C.P.I.

Conseil de surveillance

Président : M. Christian DESCHASEAUX

Membres : M. Elie BARONCHELLI

M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES

M. Jean-François BOUQUET

Mme Chantal COTTONI

M. François COUCHOU-MEILLOT

Mme Sylvie de COUSSERGUES

M. Jean-Jacques DAYRIES

M. Eric GERNER

M. Pierre OIKNINE

M. René SARGENT

Sté ESCA représentée par : M. Gilbert CLAUSSE

Responsables de l'administration et de l'information

M. Jean-Louis FROMENT

Adjoint : M. Philippe MANGIN

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Suppléant : M. Yves NICOLAS

Expert immobilier

FONCIER EXPERTISE

Informations générales

■ Marché de l'immobilier d'entreprise

Si la croissance mondiale paraît avoir globalement retrouvé une certaine vigueur au second semestre 2003, notamment aux Etats-Unis, la situation en Europe est toujours morose. Dans cet environnement mondial chahuté, la France a semble-t-il évité de justesse la récession. Les entreprises confrontées depuis quelques années une conjoncture économique ralentie tentent de reconstituer leurs marges et restent toujours très prudentes en matière de recrutement.

Dans ce contexte incertain, l'immobilier d'entreprise, fortement corrélé au marché de l'emploi tertiaire historiquement créateur d'emplois, a bien résisté, affichant une certaine insensibilité à la conjoncture.

• Le Marché des bureaux

En Ile de France, environ 1 700 000 m² ont été placés sur l'année 2003, un résultat supérieur aux anticipations des commercialisateurs, montrant une hausse d'environ 11% par rapport à l'année précédente, avec une croissance du PIB pourtant nettement inférieure. Ce résultat a été atteint notamment grâce à l'activité soutenue constatée au cours du dernier trimestre 2003. En effet les réajustements de loyers ont permis aux entreprises désireuses de se réorganiser et de rationaliser leurs implantations de prendre de nouvelles surfaces de bureaux.

Comme ce qui avait été constaté en 2002 une grande partie de la demande placée (40% du marché) provient de grandes transactions, supérieures à 5000 m². Les fourchettes de surfaces de 0 à 1 000 m² et de 1 000 m² à 5 000 m² représentent chacune environ 30% de la demande placée.

Les pré-commercialisations de surfaces en cours de construction sont toujours en baisse.

L'offre disponible augmente pour la 3^{ème} année mais dans des proportions relativement modérées et tangente les 3 millions de m². Cependant, l'offre continue à plus d'un an poursuit sa décrue et est en baisse d'environ 25% par rapport à l'année précédente. Les mises en chantier ralentissent depuis 2002 ; il n'y a pas à craindre de surproduction de surfaces. D'ailleurs les dates de disponibilité de certains programmes sont volontairement décalées dans le temps par les opérateurs.

Le taux de vacance du parc poursuit sa remontée depuis fin 2000 et atteint environ 6,90% en Ile de France et 5,00% à Paris, proche du seuil de fluidité du marché estimé à 6 – 7,00%. Cependant l'évolution de ce taux de vacance ne se fait pas de manière uniforme et certains secteurs souffrent plus que d'autres (Paris Centre Ouest, La Défense, Périphérie Nord). L'ajustement des loyers moyens, constaté en 2002 s'est poursuivi en 2003, en baisse d'environ 9% par rapport à l'année précédente, illustration de la hausse du volume de l'offre. La baisse des valeurs locatives a été particulièrement sensible dans les secteurs les plus établis (La Défense et Paris Centre Ouest et Quartier Central des Affaires), touchant aussi bien les immeubles neufs que les immeubles de seconde main, amplifiant la nette segmentation des valeurs locatives selon la localisation, l'âge, la qualité et la taille des immeubles proposés à la location. Au delà des baisses constatées, les bailleurs ont commencé à accorder un certain nombre d'avantages commerciaux en participant aux travaux des locataires ou en accordant des franchises ou une progressivité des loyers. Cette situation est l'illustration d'un choix plus diversifié des utilisateurs qui ont retrouvé une meilleure position dans le cadre des renouvellements des baux ou de la recherche de nouvelles surfaces.

Les régions sont traditionnellement moins sensibles à la baisse d'activité que l'Île de France et le marché, malgré la conjoncture, a fait preuve d'un grand dynamisme. La demande placée en 2003 est très légèrement supérieure à l'année précédente (1 million de m²) et ceci peut s'expliquer par des restructurations et déménagements d'entreprises. Le stock de bureaux disponibles est en hausse sensible (25% soit 1,3 millions de m²) mais celui-ci est principalement composé d'immeubles obsolètes, dont la qualité est insuffisante pour répondre à la demande d'entreprises à la recherche de bureaux neufs de qualité. Les chantiers en cours sont peu nombreux. Les loyers sont stables à des niveaux assez élevés pour les produits neufs, mais là aussi les négociations se tendent entre les bailleurs et les candidats locataires.

• Le marché de l'investissement

En 2003, les volumes placés sont comparables avec ceux de l'année précédente. Selon le recensement effectué par les commercialisateurs, près de 9,5 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise. Le marché français confirme ainsi son attrait depuis près de cinq ans et année après année le nombre des acteurs augmente.

Ces investissements concernent, comme en 2002, pour environ 80% les immeubles de bureaux. Les investisseurs les plus actifs sont allemands avec une part de marché légèrement supérieure à 40%. Les investisseurs français sont essentiellement les foncières et les SCPI dont l'activité augmente régulièrement depuis trois ans, avec un peu moins de 30% de part de marché.

Le marché est très sélectif, même si les critères de localisation des immeubles se sont élargis.

La part des investissements réalisés dans les métropoles régionales (1,5 Mrds d'euros) est en hausse par rapport à l'année précédente, avec 16% du total des engagements en immobilier d'entreprise. Lille, Lyon et Marseille ont été des secteurs très actifs.

Les taux de rendement nets des meilleurs immeubles, stables, sont compris entre 6,00% et 6,50% à Paris et 8,00 à 9,50% dans les métropoles régionales.

En conclusion, la demande des utilisateurs semble rester stable au regard des premières statistiques concernant 2004. La demande des investisseurs est toujours très soutenue et le marché reste toujours attractif. Le comportement des investisseurs ne change pas depuis l'an dernier et leur préférence en 2003 s'est orientée sur des actifs loués et de moins grande taille unitaire confirmant ainsi leur aversion au risque. Le marché devrait être soutenu en 2004 par l'afflux de capitaux provenant essentiellement des besoins de placement en épargne retraite.

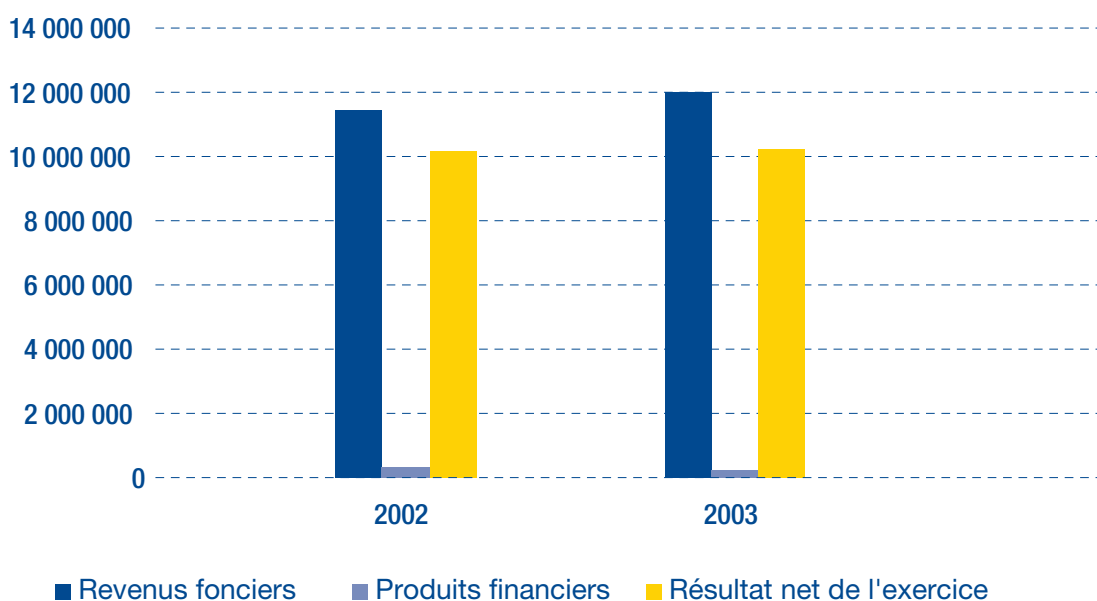
Principaux éléments reflétant l'évolution de la société

	2002	2003
Taux d'occupation du patrimoine ⁽¹⁾	N.S.	97,57%
Revenus fonciers	11 447 714	11 963 323
Produits financiers	320 926	244 552
Résultat net de l'exercice	10 151 475	10 247 551
Revenu distribué à la part ⁽²⁾	10,00	10,00
Taux de rentabilité ⁽³⁾	6,56%	6,56%
Prix de la part au 1 ^{er} janvier	152,50	152,50

(1) Revenus locatifs facturés au cours de l'année par rapport aux loyers potentiels.

(2) Pour une part ayant jouissance l'année entière.

(3) Revenu distribué par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier.



Rapport de la Société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, conformément aux statuts et en application de l'article L 214 - 73 du Code Monétaire et Financier, pour vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'année 2003

■ Situation locative

Au 31 décembre 2003, le taux d'occupation du patrimoine était de 92,14 % en surface et de 93,18 % en valeur locative. Il se répartissait ainsi :

	en m ²	en €
Bureaux	91,11 %	92,85 %
Entrepôts	90,19 %	95,46 %
Commerces	100 %	100 %
Hôtel - Loisirs	100 %	100 %

Au cours de l'année 2003, le taux d'occupation calculé en fonction des loyers facturés par rapport aux loyers potentiels a été de 97,57 %.

Durant cette période, 3 326 m² de bureaux ont été libérés et 2 390 m² ont été loués.

Les départs concernent les immeubles suivants :

- PARIS (75008) 136 avenue des Champs Elysées
 - Le CREDIT COMMERCIAL DE FRANCE a quitté le 31 octobre 2003, les 908 m² de bureaux qu'il occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 334 123 €.
- PARIS (75008) 90 avenue des Champs Elysées
 - La société HYUNDAI a quitté le 14 septembre 2003, les 145 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 59 141 €.
 - La société CETAL CONSEIL a quitté le 31 juillet 2003, les 101 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 34 002 €.
- PARIS (75019) 18/26 rue Goubet
 - La société HYPNOTIZER a quitté le 31 juillet 2003, 280 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 45 692 €.
- LA DEFENSE (92)
 - La société NOVELL a libéré le 31 mai 2003, 892 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 229 733 €.
 - La société BURO FACILITY a libéré le 30 septembre 2003, 1 000 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 407 868 €.

Les baux, signés en 2003, concernent les immeubles suivants :

- PARIS (75008) 136 avenue des Champs Elysées
 - La société AVOCATS LEFEVRE PELLETIER. a pris à bail 908 m² à compter du 1^{er} novembre 2003 pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 481 240 € soit 530 €/m².
- PARIS (75019) 18/26 rue Goubet
 - La société AVESTAPOLARIT. a pris à bail 216 m² à compter du 1^{er} novembre 2003 pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 41 895 € soit 194 €/m².
- PARIS (75008) 77 rue de la Boétie
 - La société SABRE FRANCE a pris à bail 155 m² à compter du 1^{er} août 2003 moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 64 390 € soit 415 €/m².
- LILLE (59000) 11/13/15 square Dutilleul
 - BNP PARIBAS a pris à bail 1 111 m² à compter du 1^{er} juillet 2003 moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 153 440 € soit 138 €/m².

■ Créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses s'élèvent à 275 436 € au 31 décembre 2003, contre 85 519 € au 31 décembre 2002. Elles ont évolué comme suit :

Dotations au titre de l'exercice 2003	238 914 €
Reprises de provisions sur exercices antérieurs	- 48 997 €

Ces provisions concernent principalement les immeubles suivants :

- PARIS (75008) – 90 avenue des Champs Elysées	18 208 €
- PARIS (75008) – 136 avenue des Champs Elysées	37 549 €
- PARIS (75009) – 5/7 avenue du Coq	5 826 €
- STE GENEVIEVE DES BOIS (91700) – Croix Blanche	129 971 €
- LA DEFENSE (92400) – Tour Areva	79 537 €
- LILLE (59000) – Square Dutilleul	2 366 €

■ Travaux - Provision pour grosses réparations

Au cours de l'exercice 2003, des travaux d'entretien courant ont été engagés pour 92 303 €, principalement dans les immeubles suivants :

- 70 560 € au 77 rue La Boétie (75008) pour la rénovation des parties communes et la réfection des ascenseurs
- 9 168 € au 136 avenue des Champs Elysées (Paris 8^{ème}), pour la rénovation des stores et la réfection des portes des cabines d'ascenseurs.
- 1 922 € au 18/26 rue Goubet (75019) pour la relocation des locaux.
- 2 379 € au square Dutilleul à Lille (59), pour l'entretien courant.
- 4 385 € à Sainte Geneviève des Bois (91) pour le remplacement d'un rideau métallique et du système de protection.

Des travaux de grosses réparations ont été effectués pour un total de 781 677 €, principalement dans les immeubles suivants :

- 183 167 € au 136 avenue des Champs Elysées (Paris 8^{ème}), dont 143 040 € de réfection du hall d'entrée,
- 161 430 € au 77 rue La Boétie (75008), dont 57 560 € pour la modernisation de l'ascenseur, 40 000 € pour la mise en conformité des sprinklers du parking et 33 185 € pour la rénovation de parties communes,
- 34 971 € au 34/36 rue du Louvre (75001), dont 23 166 € de ravalement de façade et 7 765 € pour rénovation des ascenseurs,
- 223 138 € au 66 avenue du Maine (Paris 14^{ème}) au titre des travaux votés par l'assemblée générale de copropriété de janvier 2003 pour le plan triennal.
- 40 057 € au 18/26 rue Goubet (Paris 19^{ème}) pour le remplacement de la tour aérofrigorifère,
- 11 974 € aux entrepôts de Sainte Geneviève des Bois (91) pour la pose de la clôture et du portail,
- 109 115 € Tour Areva à La Défense (92) dont 93 240 € pour le désamiantage du 1^{er} étage.

Pour la période allant de 2004 à 2008, le programme des grosses réparations à effectuer, établi par les techniciens de la société de gestion, figure dans les comptes.

Nous vous informons que la dotation aux provisions pour grosses réparations est basée sur un programme quinquennal glissant et qu'elle est égale au quart de la différence entre le total de ce programme et la provision existant à la fin de l'exercice précédent.

■ Patrimoine

Expertises

La société FONCIER EXPERTISE a procédé, à fin 2003, à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE. Celle-ci fait apparaître une valeur vénale de 158 700 000 €, contre 155 060 000 € au 31 décembre 2002, soit une progression de 2,35 %.

En incluant les frais d'acquisition, calculés au taux de 6 %, la valeur actuelle du patrimoine s'élève à 168 222 000 €.

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les valeurs d'expertise de chaque immeuble, ainsi que le détail du calcul des valeurs de réalisation et de reconstitution de votre société.

■ Marché des parts

Le marché des parts n'a pu être mis en place qu'au mois de mars 2003 après délivrance du visa par la Commission des opérations de bourse

L'évolution du marché des parts a été la suivante au cours de l'exercice

Date	Quantité de parts échangées	Prix de transaction (prix acquéreur)	Prix d'exécution (revenant au vendeur)	Ordres d'achat non satisfaits (nombre de parts)	Ordres de vente non satisfaits (nombre de parts)
28/03/2003	479	150,00 €	135,40 €	0	4 411
29/04/2003	123	135,00 €	121,86 €	0	10 107
28/05/2003	640	137,00 €	123,67 €	0	9 741
27/06/2003	989	137,00 €	123,67 €	1 155	11 247
30/07/2003	1 352	137,00 €	123,67 €	933	13 272
28/08/2003	960	137,00 €	123,67 €	933	13 117
29/09/2003	872	136,00 €	122,77 €	892	13 465
30/10/2003	1 604	134,00 €	120,96 €	182	13 731
27/11/2003	4 468	137,00 €	123,67 €	672	11 189
30/12/2003	2 540	137,00 €	123,67 €	1 011	10 591
TOTAL	14 027				

■ Résultat 2003 - Perspectives 2004

Le résultat de l'exercice 2003 s'élève à 10 247 551,45 € soit 10,20 € par part, contre 10 151 474,71 € soit 10,10 € pour l'exercice précédent.

Les revenus fonciers ont augmenté de 490 620 €, augmentation compensée par les charges sur locaux vacants (+ 195 404 €), la dotation aux provisions pour grosses réparations (+ 178 146 €) et pour créances douteuses (+ 182 730 €)

Il vous est proposé de répartir comme suit le résultat :

Bénéfice net de l'exercice	10 247 551,45 €
Report à nouveau	2 550 844,12 €
<hr/>	
Disponible	12 798 395,57 €
Report à nouveau	2 752 315,57 €
<hr/>	
Distribution	10 046 080,00 €

Si vous approuvez cette répartition, il sera distribué un dividende de 10 € par part ayant eu jouissance l'année entière, correspondant à une rentabilité de 6,55 % par rapport à la valeur d'échange de 152,50 € la part, fixée lors de la fusion.

Quatre acomptes trimestriels ayant déjà été versés pour un total de 8,40 €, un solde de 1,60 € sera réglé au titre de cet exercice avec la distribution du 2^{ème} trimestre 2004.

Les comptes prévisionnels établis pour 2004 font apparaître :

- une incertitude sur les revenus fonciers du fait de la vacance probable de l'immeuble "Héron Building" à compter du 1^{er} juillet 2004,
- une augmentation des charges immobilières de 53 % consécutive essentiellement à la dotation à la provision pour grosses réparations (+ 80 %) et aux travaux d'entretien (+ 226 %),
- une diminution des produits financiers d'environ 10 %,

Compte tenu de ces éléments, le résultat net comptable apparaît en baisse d'environ 12,5 % par rapport à 2003.

Les acomptes trimestriels seront maintenus à 2,10 € pour une part et la société de gestion examinera, après l'arrêté définitif des comptes, la possibilité de verser un solde afin de compléter cette distribution.

Déontologie et procédures de contrôle

La nécessité d'assurer un contrôle rigoureux, à la fois des opérations de gestion de SCPI et des personnels intervenant dans le processus de gestion, a amené CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER à :

- formaliser ses activités à l'aide de procédures ou de modes opératoires,
- mettre en place une charte de déontologie, annexée au contrat de travail de chaque collaborateur

et à compléter ces procédés par différents dispositifs de surveillance.

Au cours de l'exercice 2003, CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER a obtenu, pour l'ensemble des activités de gestion de SCPI, la certification ISO 9001 version 2000.

A - RÈGLES DE DÉONTOLOGIE

Pour éviter tout conflit d'intérêt ou délit d'initié, le personnel de CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER ne peut procéder à aucune acquisition de parts de sociétés sur le marché des parts, ni participer à aucune augmentation de capital de SCPI dont elle assure la gestion.

Ces obligations s'étendent aux familles des salariés (au sens de foyer fiscal).

De surcroît et en toutes circonstances, les salariés de la société de gestion doivent veiller à exercer leur activité de gestion dans l'intérêt exclusif des SCPI gérées.

Ils s'engagent à effectuer toutes les diligences indispensables au respect de l'application des règles législatives en vigueur.

B - PROCÉDURES DE CONTRÔLE

1 - Le contrôle interne

Ce contrôle réalisé sous l'entière maîtrise de CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER, a pour objectif de mettre en place et de veiller à l'application des règles déontologiques et législatives. Il vise à assurer la maîtrise des activités et des risques de toute nature, permettant ainsi la régularité, la sécurité et l'efficacité des opérations de gestion.

Ce contrôle s'appuie sur une veille juridique, législative et fiscale. Il assure l'application des textes légaux et réglementaires, le code monétaire et financier, le règlement N°94-05 relatif aux sociétés civiles de placement immobilier régies par la Loi N° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et tous les textes subséquents. De plus CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER a cartographié ses activités de gestion de SCPI et les a déclinées en procédures et modes opératoires détaillés, qui permettent un suivi rigoureux de leur déroulement.

Les procédures ou modes opératoires doivent mettre en évidence les principes fondamentaux suivants :

- la couverture exhaustive des activités et des risques,
- la responsabilité de l'ensemble des acteurs,
- une définition claire des tâches,
- une séparation effective des fonctions d'engagement et de contrôle,
- des délégations formalisées et à jour,
- des normes et procédures formalisées et à jour,
- des systèmes de mesure des risques et des résultats,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques,
- un système comprenant des contrôles permanents et des contrôles périodiques.

Chaque processus de gestion donne lieu à des contrôles intermédiaires et à un contrôle final de l'opération réalisée.

2 - Le contrôle externe

Le dispositif de contrôle externe au sein de CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER s'articule sur quatre entités :

- l'inspection générale du CREDIT LYONNAIS,
- le service de compliance de CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT (société détenant 99,94% du capital social de CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER),
- le service de la Direction des Risques de CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT,
- l'AFAQ, organisme certificateur de la norme QUALITÉ.

Régulièrement, des audits sont diligentés par CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT pour vérifier et contrôler la bonne exécution des opérations de gestion.

Un audit annuel, effectué en 2003 sur l'ensemble des activités de CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER, n'a pas constaté de dysfonctionnements ou de non-conformités.

Un audit portant sur le marché des parts et sur les augmentations de capital est réalisé chaque mois par CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT. Son objectif est multiple et porte notamment sur la vérification de l'application des procédures internes et de la réglementation (évasion fiscale, lutte contre le blanchiment, etc.).

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et à l'article 21 des statuts de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, j'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre conseil de surveillance.

Le conseil qui s'est réuni chaque trimestre, a été informé par la société de gestion des résultats de l'évolution des taux d'occupation des locaux et de la situation du patrimoine, des valeurs d'expertise, de l'état du marché des parts et, en général, de tous événements qui se sont produits au cours de l'exercice 2003. Il a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI.

Situation locative

Au cours de l'année 2003, le taux d'occupation moyen du patrimoine de la SCPI, représentant le rapport entre les loyers facturés et les loyers potentiels, a été de 97,57 %.

Estimation du patrimoine

La société FONCIER EXPERTISE a procédé, au 31 décembre 2003 à l'actualisation des valeurs d'expertise du patrimoine. Sa valeur ressort, hors droits, à 158 700 000 € (contre 155 060 000 € au 31/12/2002) et, droits inclus, à 168 222 000 €.

La valeur de réalisation de la société qui découle de cette expertise, à laquelle il y a lieu d'ajouter les autres actifs nets de la société, est de 164 € pour une part.

Marché des parts.

Au cours de l'exercice 2003, le marché des parts de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, commencé au mois de mars 2003 après obtention du visa de la Commission des opérations de bourse a vu s'échanger 14 027 parts. Le prix d'acquisition a connu peu de variations au cours de l'année, restant stable à 137 €, ce qui ne reflète pas la valeur potentielle de la part.

Résultat - Distribution

Le résultat de l'exercice 2003 est de 10 247 551,45 € auquel s'ajoute le report à nouveau de 2 550 844,12 €, soit une somme distribuable de 12 798 395,57 €.

La société de gestion vous propose le versement, au titre des dividendes, d'une somme de 10 046 080,00 € et la mise en report à nouveau de 2 752 315,57 €.

La rentabilité s'établit donc à 6,56 % par rapport à la valeur d'échange de 152,50 € la part, utilisée lors de la fusion, et de 7,30 % par rapport au prix de 137,00 € qui a eu cours durant l'année 2003.

Les résultats prévisionnels établis pour l'exercice 2004 sont en retrait de 12,5 % par rapport à 2003 principalement en raison de l'augmentation des postes de travaux, soit d'entretien soit de grosses réparations, et de la vacance probable de l'immeuble HERON BUILDING à compter du 1^{er} juillet 2004. Les acomptes trimestriels restent fixés à 2,10 €, soit un total de 8,40 € par part pour l'année, et la société de gestion examinera, après l'arrêté des comptes, la possibilité de verser un solde pour compléter cette distribution.

En conclusion de ce rapport, nous vous invitons à approuver les résolutions soumises à votre vote.

Le Président du conseil de surveillance
Christian DESCHASEAUX

Rapports du commissaire aux comptes

■ Rapport général du commissaire aux comptes relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003

Mesdames, Messieurs les Associés,

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 2003 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par le code monétaire et financier.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale constitutive du 13 décembre 2002. Il nous appartient sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, qui s'appliquent pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables :

La note "provision pour grosses réparations" de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Les appréciations que nous avons portées sur ces éléments s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit qui porte sur les comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de l'opinion sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par le code monétaire et financier.

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

Paris, le 15 mars 2004
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Daniel Fesson

■ Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003

Mesdames, Messieurs les Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons eu connaissance, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la société Crédit Lyonnais Asset Management Immobilier :

La rémunération de la société de gestion est définie à l'article 20 des statuts de votre société.

La société de gestion est rémunérée par votre société pour les fonctions suivantes :

- études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital ; il est prévu à ce titre une commission de 6 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.

Aucune commission n'a été prise en charge par votre société au cours de l'exercice.

- administration de la société et gestion des biens sociaux ; il est prévu une commission forfaitaire de 8% hors taxes du montant brut, hors taxes, des recettes locatives (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers perçus par votre société.

Au titre de l'exercice 2003, cette commission s'élève à 980.010,34 euros hors taxes.

Paris, le 15 mars 2004
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Daniel FESSON

Projet de résolutions

soumis à l'Assemblée générale ordinaire

■ Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve lesdits rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003 tels qu'ils lui sont présentés dans le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, et qui font apparaître un bénéfice net de 10 247 551,45 €, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur de 2 550 844,12 €, faisant apparaître une somme disponible de 12 798 395,57 €.

L'assemblée donne quitus à la société de gestion CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER.

■ Deuxième résolution

L'assemblée générale fixe à 10 046 080,00 € le montant à répartir entre les associés au titre des dividendes et décide d'affecter la somme de 201 471,45 € au compte "Report à nouveau" qui sera ainsi porté à 2 752 315,57 €.

L'assemblée générale approuve les propositions de la société de gestion en vue d'une distribution de 10 € par part ayant eu jouissance l'année entière. Pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire, le revenu perçu est de 9,94 €.

■ Troisième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214 – 78 du Code Monétaire et Financier, l'assemblée générale prend acte de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, telles qu'elles sont déterminées par la société de gestion dans l'annexe au présent rapport, soit :

- valeur comptable	156 936 260 €	soit 156 € pour une part
- valeur de réalisation	165 160 983 €	soit 164 € pour une part
- valeur de reconstitution	188 187 304 €	soit 187 € pour une part

■ Quatrième résolution

L'assemblée générale fixe à 10 100 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2004

Comptes de l'exercice 2003

■ Présentation des comptes

Les comptes de votre société ont été tenus selon les dispositions du plan comptable arrêté par le Conseil national de la Comptabilité le 23 Juin 1998 (avis n° 98-06) et parues au journal officiel le 30 Décembre 1999.

A - INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

1 - État du patrimoine

• Patrimoine

Le patrimoine est repris à la valeur d'expertise des immeubles au 31 décembre 2003. Leur valeur actuelle, d'après l'expertise effectuée par la société FONCIER EXPERTISE en fin d'exercice, figure dans la colonne "valeur estimée".

La méthodologie retenue par l'expert immobilier consiste à déterminer la valeur des biens en pondérant les valeurs de rendement et les valeurs de marché suivant la méthode préconisée par l'A.M.F. (Autorité des marchés financiers).

Une expertise complète est réalisée pour chaque bien au moins tous les 5 ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens. Au 31 décembre 2003, il s'agit d'une actualisation.

• Créances

Un tableau reprend en annexe les différents types de créances.

Les créances sur les locataires douteux sont intégralement provisionnées, après déduction des dépôts de garantie.

Le poste autres créances comprend le solde des charges locatives à récupérer auprès des locataires sous déduction des provisions versées.

• Valeurs de placements et disponibilités

Ces valeurs représentent la trésorerie de votre société placée sous forme de certificats de dépôt et le solde du compte bancaire.

• Dettes

Les dettes financières représentent les dépôts de garantie reçus des locataires.

Les autres rubriques sont détaillées en annexe.

Les dettes d'exploitation comprennent l'excédent des provisions reçues des locataires sous déduction des charges récupérables.

2 - Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Ce document retrace les mouvements de fonds propres au cours de l'exercice 2003, soit les 4 acomptes versés au titre de l'année 2003.

Il fait l'objet d'une double présentation : avant et après affectation du résultat.

Prime de fusion

La présentation de ce poste a été scindée cette année :

- Prime de fusion
- Prélèvements sur prime de fusion

Les mouvements de l'exercice concernent principalement les frais de notaire.

3 - Le compte de résultat

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits à l'exception des charges récupérables auprès des locataires enregistrées en compte de tiers pour l'exercice 2003.

L'évolution des comptes "charges refacturables" entre 2002 et 2003 s'explique par les procédures comptables qui diffèrent entre les SCI d'avant fusion et la SCPI (comptabilisées désormais en compte de tiers).

B - TABLEAUX ANNEXES

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

- Evolution du patrimoine immobilier locatif,
- Provision pour grosses réparations - Plan d'entretien,
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers,
- Tableau des placements immobiliers,
- Etat des créances,
- Etat des dettes,
- Prélèvement sur prime de fusion,
- Détail des honoraires de gérance,
- Evolution des amortissements et provisions,
- Etat des éléments exceptionnels,

C - INFORMATIONS DIVERSES

- Détermination des différentes valeurs de la société,
- Evolution des recettes locatives et des charges par rapport aux recettes globales,
- Evolution du capital,
- Evolution des conditions de cession des parts,
- Emploi des fonds,
- Evolution par part des résultats financiers.

État du patrimoine au 31 décembre 2003

	Exercice 2003		Exercice 2002	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	151 707 140,82	158 700 000,00	151 702 007,00	155 060 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1 231 864,47		-1 835 395,15	
Autres provisions pour risques et charges	-8 021,33	-8 021,33	-8 021,33	-8 021,33
Total 1	150 467 255,02	158 691 978,67	149 858 590,52	155 051 978,67
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Immobilisations financières	225 683,40	225 683,40	225 683,40	225 683,40
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 051 092,46	1 051 092,46	1 378 704,90	1 378 704,90
Autres créances	2 731 335,78	2 731 335,78	2 998 286,96	2 998 286,96
Provisions pour dépréciation des créances	-275 436,00	-275 436,00	-85 519,14	-85 519,14
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	11 970 000,00	11 970 000,00	10 900 000,00	10 900 000,00
Autres disponibilités	1 019 453,13	1 019 453,13	543 003,52	543 003,52
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-2 207 185,98	-2 207 185,98	-2 197 198,67	-2 197 198,67
Dettes d'exploitation	-5 829 274,56	-5 829 274,56	-4 581 783,74	-4 581 783,74
Dettes diverses	-2 216 663,70	-2 216 663,70	-3 523 837,00	-3 523 837,00
Total 2	6 469 004,53	6 469 004,53	5 657 340,23	5 657 340,23
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	156 936 259,55		155 515 930,75	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		^(a) 165 160 983,20		^(a) 160 709 318,90
APRÈS COMPTABILISATION DU SOLDE DE LA DISTRIBUTION PROPOSÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	155 328 886,75		155 561 340,16	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		^(a) 163 119 685,54		^(a) 160 663 909,49

(a) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-78 du code monétaire et financier.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2003

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2003	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2003
Capital				
Capital souscrit	150 691 200,00			150 691 200,00
Prime de fusion				
Prime de fusion	2 319 296,04		3 976 663,65	6 295 959,69
Prélèvement sur prime de fusion			-4 410 588,51	-4 410 588,51
Report à nouveau		2 550 844,12		2 550 844,12
Résultat de l'exercice N-1				
Résultat de l'exercice N-1	10 151 474,71	-10 151 474,71		
Acompte sur distribution N-1	-7 646 040,00	7 600 630,59	45 409,41	
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice			10 247 551,45	10 247 551,45
Acompte sur distribution			-8 438 707,20	-8 438 707,20
TOTAL GÉNÉRAL	155 515 930,75		1 420 328,80	156 936 259,55

APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2004	Affectation résultat N-1 proposée	Autres mouvements	Situation après affectation du résultat proposée
Capital				
Capital souscrit	150 691 200,00			150 691 200,00
Prime de fusion				
Prime de fusion	6 295 959,69			6 295 959,69
Prélèvement sur prime de fusion	-4 410 588,51			-4 410 588,51
Report à nouveau	2 550 844,12	201 471,45		2 752 315,57
Résultat de l'exercice N-1				
Résultat de l'exercice N-1	10 247 551,45	-10 247 551,45		
Acompte sur distribution N-1	-8 438 707,20	10 046 080,00	-1 607 372,80	
TOTAL GÉNÉRAL	156 936 259,55		-1 607 372,80	155 328 886,75

Compte de résultat au 31 décembre 2003

Charges	Exercice 2003		Exercice 2002	
	Montants	Totaux partiels	Montants	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		2 401 572,88		4 265 284,01
Charges refacturées	607 288,10		3 112 112,57	
Charges de propriété	88 527,54		152 405,48	
Charges locaux vacants	215 735,87		20 332,27	
Grosses réparations	781 676,68		388 773,16	
Travaux d'entretien	92 303,05		113 391,83	
Assurances	40 381,20		21 142,35	
Honoraires de commercialisation	111 435,46			
Frais contentieux			288,08	
Impôts et taxes	464 224,98		456 838,27	
Total 1		2 401 572,88		4 265 284,01
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Diverses charges d'exploitation		1 083 161,28		1 047 677,62
Rémunération de la gérance	980 010,34		946 210,21	
Honoraires des commissaires aux comptes	23 000,00		15 102,04	
Honoraires d'expertise	12 113,60		16 400,00	
Honoraires divers				
Frais postaux	17 409,54		53 477,70	
Information des associés - Frais Assemblée Générale	25 974,85		2 171,78	
Rémunération du conseil de surveillance	8 600,00			
Cotisations	6 077,00			
Autres charges d'exploitation	9 806,99		14 284,12	
Pertes sur créances irrécouvrables				
Autres charges diverses	168,96		31,77	
Dotations aux provisions d'exploitation		417 060,00		56 184,00
Provisions pour créances douteuses	238 914,00		56 184,00	
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour grosses réparations	178 146,00			
Total 2		1 500 221,28		1 103 861,62
CHARGES EXCEPTIONNELLES		9 206,91		2 413,40
Charges exceptionnelles diverses	9 206,91		2 413,40	
Total 3		9 206,91		2 413,40
TOTAL DES CHARGES		3 911 001,07		5 371 559,03
Bénéfice	10 247 551,45	10 247 551,45	10 151 474,71	10 151 474,71
TOTAL GÉNÉRAL		14 158 552,52		15 523 033,74

Produits

	Exercice 2003		Exercice 2002	
	Montants	Totaux partiels	Montants	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		12 570 610,64		14 584 816,05
Loyers	11 963 322,54		11 447 714,09	
Charges refacturées	607 288,10		3 112 112,57	
Produits annexes			24 989,39	
Total 1		12 570 610,64		14 584 816,05
Autres produits d'exploitation		830 760,01		556 016,77
Reprises de provisions pour risques				
Reprises de provisions pour créances douteuses	48 997,14		167 139,77	
Utilisations de provisions pour créances douteuses				
Reprises de provisions pour grosses réparations	781 676,68		388 773,16	
Autres produits de gestion	86,19		103,84	
Total 2		830 760,01		556 016,77
PRODUITS FINANCIERS		272 967,15		338 122,99
Intérêts des certificats de dépôt	244 551,79		320 926,12	
Intérêts de retard sur loyers	28 415,36		17 196,87	
Total 3		272 967,15		338 122,99
PRODUITS EXCEPTIONNELS		484 214,72		44 077,93
Produits exceptionnels	172 420,70		12 077,33	
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	311 794,02		32 000,60	
Total 4		484 214,72		44 077,93
TOTAL GENERAL		14 158 552,52		15 523 033,74

Annexe

Évolution du patrimoine immobilier locatif

	Valeur nette au 31/12/2002	Augmentations	Valeur nette au 31/12/2003
Terrains et constructions	151 702 007,00	5 133,82	151 707 140,82
Agencements installations non amortissables			
Agencements installations amortissables			
Totaux	151 702 007,00	5 133,82	151 707 140,82
Détail des terrains et constructions			
Augmentations		5 133,82	
Paris 9 ^{ème} - 33 rue de Maubeuge		5 133,82	

Provision pour grosses réparations

Le budget pour la période 2004-2008 étant arrêté à 2 517 094 € et le solde de la provision pour grosses réparations au 31 décembre 2003 à 1 231 864 €, la dotation est de 1 285 230 €, soit 321 308 € au titre de l'année 2004 (1 285 230 € : 4)

La dotation aux provisions pour grosses réparations est basée sur un programme quinquennal glissant et est égale au quart de la différence entre le total de ce programme et la provision existant à la fin de l'exercice précédent.

Plan d'entretien

Programme 2004 – 2008 Grosses réparations

Immeubles	Budget en €
PARIS (75008) 90 avenue des Champs - Elysées	258 538
PARIS (75008) 136 avenue des Champs - Elysées	290 135
PARIS (75008) 77 rue de la Boétie	59 400
PARIS (75008) 34/36 rue du Louvre	120834
PARIS (75013) 83/85 boulevard Vincent Auriol	182 000
PARIS (75014) 66 avenue du Maine	756 549
PARIS (75019) 18/26 rue Goubet	14 802
SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS (91) "Croix Blanche"	95 274
LA DÉFENSE (92) "Tour Eva"	540 000
BORDEAUX (33) 353 boulevard Wilson	3 966
LILLE (59) Square Dutilleul	101 840
COLMAR (68) Hôtel du Champs de Mars	93 756
Total	2 517 094

Récapitulatif des placements immobiliers

Désignation	Exercice 2003		Exercice 2002	
	Valeurs comptables	Valeurs vénales hors droits	Valeurs comptables	Valeurs vénales hors droits
Terrains et constructions locatives				
- Habitations				
- Bureaux	142 936 189	149 950 000	142 936 189	146 350 000
- Résidences Hôtel	2 210 510	2 250 000	2 210 510	2 250 000
- Commerces	1 682 073	1 800 000	1 676 939	1 660 000
- Entrepôts	4 878 369	4 700 000	4 878 369	4 800 000
Total	151 707 141	158 700 000	151 702 007	155 060 000
Immobilisations en cours				
- Habitations				
- Bureaux				
- Locaux d'activité				
- Commerces				
- Entrepôts				
Total				
TOTAL GÉNÉRAL	151 707 141	158 700 000	151 702 007	155 060 000

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles à la clôture de l'exercice

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Hôtel
PARIS	71,20%	6,53%		
RÉGION PARISIENNE	13,86%		2,96%	
PROVINCE	4,03%			1,42%
DOM -TOM				
ETRANGER				
Totaux	89,09%	6,53%	2,96%	1,42%

Tableau des placements immobiliers

IMMEUBLES	Date d'apport	Surface utile pon dérée en m ²	VALEURS BILANTIELLES 2003			
			Prix d'achat hors frais	Aménagements	Frais droits ou taxes	Total
BUREAUX						
• PARIS						
34/36 rue du Louvre 75001 PARIS	01/01/02	4 223 B	15 549 799		15 549 799	
90 avenue des Champs Elysées 75008 Paris	01/01/02	2 648 B	14 025 310		14 025 310	
136 avenue des Champs Elysées 75008 Paris	01/01/02	5 881 4 829 B 298 C 754 Ciné	36 435 315		36 435 315	
77 rue La Boétie 75008 Paris	01/01/02	2 168 1 823 B 345 C 48 Pkg	8 232 247		8 232 247	
5/7 avenue du Coq 75009 Paris	01/01/02	4 283 B	13 720 412		13 720 412	
83/85 boulevard Vincent Auriol 75013 Paris	01/01/02	2 249 B 56 Pkg	4 802 144		4 802 144	
66 avenue du Maine 75014 Paris	01/01/02	4 373 B	18 217 656		18 217 656	
18/26 rue Goubet 75019 Paris	01/01/02	2 449 B 49 Pkg	4 664 940		4 664 940	
• REGION PARISIENNE						
Tour Areva 92400 La Défense	01/01/02	5 908 B	21 342 855		21 342 855	



Valeur hors droits	EXPERTISES		Locataires	Date d'engagement du bail	Année 2002	
	Frais droits ou taxes	Valeur droits compris			Total valeurs bilantielles	Valeur hors droits
16 700 000	1 002 000	17 702 000	B CAPITAL CAISSE D'EPARGNE IDF PARIS CAISSE D'EPARGNE IDF PARIS CAISSE D'EPARGNE IDF PARIS 839 m ² vacants	1/04/87 15/11/88 1/04/92 1/09/94	15 549 799	16 000 000
13 900 000	834 000	14 734 000	MISR VOYAGE NATIONAL GEOGRAPHIC MAGAZINE PAKISTAN INTERNATIONAL BIMAN BANGLADESH AIRLINES N.T.T. EUROPE LTD KYODO NEWS SERVICE BARTERFORUM (TRADING & COMPENS.) 246 m ² vacants	1/01/96 1/01/97 1/12/97 1/10/98 1/11/98 15/10/99 1/07/00	14 025 310	13 900 000
40 000 000	2 400 000	42 400 000	AUTOMOBILES PEUGEOT AVOCATS LEFEVRE PELLETIER AVOCATS LEFEVRE PELLETIER CINELBA AVOCATS LEFEVRE PELLETIER OGILVYONE WORLDWIDE AVOCATS LEFEVRE PELLETIER	18/12/93 1/09/96 1/09/97 1/07/99 1/01/00 1/02/00 1/11/03	36 435 315	38 000 000
8 800 000	528 000	9 328 000	SABRE FIDUCIAIRE GENERALE ELYSEES LIBAN ALFRED DUNHILL France S.F.E.I.R. SABRE SABRE	1/01/95 1/04/97 1/07/98 1/07/98 1/05/99 1/02/02 1/08/03	8 232 247	8 600 000
13 700 000	822 000	14 522 000	MUSIC HALLS PARISIENS SYSTRA	1/01/92 1/07/98	13 720 412	13 800 000
5 000 000	300 000	5 300 000	FRANCE TELECOM FRANCE TELECOM	1/01/93 1/07/98	4 802 144	5 000 000
18 650 000	1 119 000	19 769 000	C.N.P. C.N.A.M.T.S. (bail de 15 mois)	1/04/01 1/04/03	18 217 656	18 650 000
4 800 000	288 000	5 088 000	T.M.T. EQUIPEMENT T.M.T. EQUIPEMENT HALFEN ALGORA FORMATION OUVERTE SAINT GOBAIN DISTRIBUTION LA PLATEFORME AVESTAPOLARIT 297 m ² vacants	1/01/84 1/04/92 1/07/96 1/09/00 19/01/01 1/04/01 1/11/03	4 664 940	4 800 000
22 000 000	1 320 000	23 320 000	AREVA 1 892 m ² vacants	1/08/78	21 342 855	21 600 000

Tableau des placements immobiliers

Immeubles	Date d'apport	Surface utile pon dérée en m ²	VALEURS BILANTIELLES 2003			
			Prix d'achat hors frais	Aménagements	Frais droits ou taxes	Total
• PROVINCE						
353 boulevard Wilson 33000 Bordeaux	01/01/02	1 216 B 20 Pkg	990 918			990 918
11/13/15 square Dutilleul 59000 Lille	01/01/02	4 227 B 94 Pkg	4 954 593			4 954 593
ENTREPÔTS						
Z.A. de la Croix Blanche 91700 Sainte Geneviève des Bois	01/01/02	11 474 E 84 Pkg	4 878 369			4 878 369
COMMERCES						
33 rue de Maubeuge 75009 Paris	01/01/02	1 758 C	1 682 073			1 682 073
HÔTEL / LOISIRS						
2 avenue de la Marne 68000 Colmar	01/01/02	4 492 H	2 210 510			2 210 510
Total général		57 349	151 707 141			151 707 141
<i>B = bureaux E = entrepôts C = commerces H = hôtels Pkg = parking</i>						
RÉCAPITULATION						
IMMEUBLES	Surface utile pon dérée en m ²	VALEUR INSCRITE AU BILAN				
		Prix d'achat hors frais	Aménagements	Frais droits ou taxes	Total	
Bureaux	38 228	142 936 189			142 936 189	
Entrepôts	11 474	4 878 369			4 878 369	
Commerces	3 155	1 682 073			1 682 073	
Hôtel	4 492	2 210 510			2 210 510	
Total général en euros	57 349	151 707 141			151 707 141	

État des créances

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Locataires	483 743,23
Locataires douteux	567 349,23
Total	1 051 092,46

AUTRES CRÉANCES

Fournisseurs avances et acomptes	10 720,69
Créances fiscales (TVA)	229 824,28
Créances diverses	2 490 790,81
Total	2 731 335,78

État des dettes

DETTES D'EXPLOITATION

Locataires créiteurs	1 751 939,71
Locataires avances sur charges	2 427 756,33
Honoraires de gérance	119 028,26
Fournisseurs d'exploitation	1 010 744,82
Fournisseurs - retenue de garantie	25 314,94
Dettes fiscales et sociales (TVA)	494 490,50
Total	5 829 274,56

DETTES DIVERSES

Associés	2 216 520,02
Diverses charges à payer	143,68
Total	2 216 663,70

Prélèvement sur prime de fusion

Associés apports	157 916 179,75
Création de 1 004 508 parts à 150 €	-150 676 200,00
Prime de fusion	7 239 979,75
Traitement des rompus de parts	-134 303,66
Distribution aux associés	-2 400 000,00
Frais de fusion	-2 902 091,85
Opération intercalaire	81 786,94
Total	1 885 371,18

Détail des honoraires de gérance

Sur revenus fonciers	11 910 899 x 8%	952 872
Sur produits financiers	242 547 x 8%	19 404
Sur revenus fonciers	80 839 x 8% + TVA	7 735
Total		980 010

Évolution des amortissements et provisions

Nature	Montant début exercice	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Montant fin exercice
PROVISIONS				
Provisions créances douteuses	85 519,14	238 914,00	48 997,14	275 436,00
Provisions grosses réparations	1 835 395,15	178 146,00	781 676,68	1 231 864,47
Provisions risques et charges	8 021,33			8 021,33
Total provisions	1 928 935,62	417 060,00	830 673,82	1 515 321,80

Produits et charges exceptionnels

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisation sur reddition charges LILLE square Dutilleul	2 212,18
Régularisation sur avoir Paris 19 ^{ème} rue Goubet	30,49
Reddition charges 99/2000 St Geneviève des Bois	6 964,24
Total	9 206,91

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvement taxes foncières, taxes bureaux et intérêts moratoires	117 128,76
Réductions de charges 2000 - 2001	178 675,65
Chèque non débité	350,63
Refacturation travaux ascenseurs Paris 14 ^{ème} Héron Building Montparnasse	188 059,68
Total	484 214,72

Informations diverses

Détermination des différentes valeurs de la société au 31 décembre 2003

		Pour une part	Pour une part
Terrains et constructions locatives	151 707 141		
Provisions liées aux placements immobiliers	-1 239 885		
Valeur bilantielle du patrimoine	150 467 256	150	
Valeur vénale du patrimoine (selon expertise)		158 691 979	158
Autres actifs nets	6 469 004	6 469 004	
Valeur comptable	156 936 260	156	
Valeur de réalisation		165 160 983	164
Frais de reconstitution de la société		23 026 321	
Valeur de reconstitution		188 187 304	187

Évolution des recettes locatives et des charges par rapport aux recettes globales

Année	Recettes globales A	Recettes locatives B	Rapport en % B/A	Charges globales C	Rapport en % C/A
2002	12 410 921	11 447 714	92,24	2 259 446	18,21
2003	13 551 264	11 963 323	88,28	3 303 713	24,38

Évolution du capital

Date de création : 13 décembre 2002. Nominal de la part : 150 €

Année	montant du capital nominal au 31 décembre	montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors de la fusion des SCI	nombre de parts au 31 décembre	nombre d'associés au 31 décembre	rémunération h.t. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	prix d'entrée au 31 décembre
2002	150 691 200	150 691 200	1 004 608	3 574	0,00	sans objet
2003	150 691 200		1 004 608	3 607	0,00	137,00 €

Évolution des conditions de cession des parts

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a été créée le 13 décembre 2002 et la note d'information a obtenu, de la Commission des opérations de bourse, l'agrément n° 03-04 en date du 11 mars 2003. Il n'y a donc pas eu de marché des parts antérieurement à l'exercice 2003.

Années	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (Nbre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession (en jours)	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros. H.T.)
2003	14 027	1,40%	10 591	N.S.	83 766

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2002 ⁽¹⁾	Durant l'année 2003	Total au 31/12/2003
Fonds collectés ⁽¹⁾	160 826 294,00		160 826 294,00
+ cessions d'immeubles			
- commission de souscription			
- achat d'immeubles ou agencements	151 702 007,00	5 133,82	151 702 007,00
- frais d'acquisition + T.V.A. non récupérable			
+ prime de fusion	6 295 959,69		6 295 959,69
- prélèvement sur prime de fusion	-3 976 663,65	-433 924,86	-4 410 588,51
Sommes non investies	11 443 583,04	-439 058,68	11 004 524,36

(1) Capital initial + trésorerie apportée lors de la fusion.

Évolution par part des résultats financiers

	2002		2003	
	€ pour une part	% du total des revenus	€ pour une part	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾				
Recettes locatives brutes	11,40	96,92	11,91	97,78
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,32	2,72	0,24	1,97
Produits divers	0,04	0,36	0,03	0,25
Total des revenus	11,76	100,00	12,18	100,00
CHARGES ⁽¹⁾				
Commission de gestion	0,94	8,01	0,98	8,05
Autres frais de gestion	0,10	0,86	0,10	0,82
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,96	0,09	0,74
Charges locatives non récupérables	0,65	5,51	0,92	7,55
Sous-total Charges externes	1,80	15,34	2,09	17,16
Amortissements nets . patrimoine . autres				
Provisions nettes ⁽²⁾				
. pour travaux . autres	-0,11	-0,94	0,19	1,56
Sous-total Charges internes	-0,11	-0,94	0,19	1,56
Total des charges	1,69	14,40	2,28	18,72
Résultat courant	10,07	85,60	9,90	81,28
Produits exceptionnels	0,04	0,37	0,48	3,94
Charges exceptionnelles	0,00	0,02	0,01	0,08
Résultat net comptable	10,11	85,95	10,37	85,14
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-0,11	-0,93	-0,37	3,04
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	10,00	85,06	10,00	82,10
Revenu distribué après prélèvement	9,92	84,38	9,94	81,61

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Rapport de la Société de gestion

Mesdames, Messieurs,

La Loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003 a modifié la rédaction de l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier en ajoutant en fin de 1^{er} alinéa la phrase suivante :

- "... Les statuts de la société civile peuvent prévoir que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la société..."

Cette condition étant nécessaire à la bonne application de l'article L341-10 du Code monétaire et financier portant sur les règles particulières applicables au démarchage de certains produits, la rédaction de l'article 15 des statuts de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE sera ainsi modifiée :

Ancienne rédaction :

"Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à deux fois la fraction dudit capital qu'il possède".

Nouvelle rédaction :

"Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède".

La Société de Gestion
CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

La Loi de sécurité financière ayant modifié l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier portant sur la responsabilité des associés en limitant celle-ci au montant de leur part dans le capital de la société, la société de gestion propose de modifier en conséquence l'article 15 des statuts de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Le conseil de surveillance approuve cette décision et vous invite donc à voter en faveur des résolutions qui vous sont soumises.

Le Président du conseil de surveillance
Christian DESCHASEAUX

Projet de résolutions

soumis à l'Assemblée générale extraordinaire

■ Première résolution

Dans le cadre de la mise en harmonie des statuts avec les évolutions législatives s'appliquant aux SCPI, l'assemblée générale extraordinaire, décide de modifier la rédaction de l'article 15 des statuts de la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, qui sera ainsi rédigé :

ARTICLE 15 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

“Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède”.

■ Deuxième résolution

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités nécessaires.