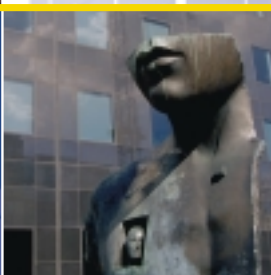
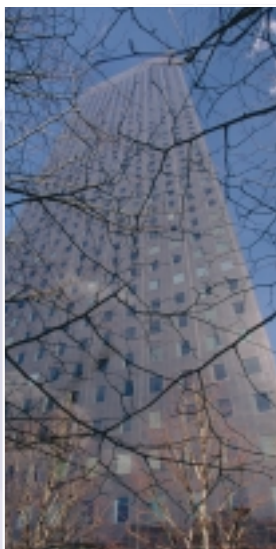


RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

RAPPORT ANNUEL 2004



rapport d'activités
bilan
gestion
marché
rapport conseil



CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT

Immobilier



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 43 23 67 93

RCS PARIS 440 388 411

Sommaire

■ Assemblée générale ordinaire

Organes de direction et de contrôle	4
Informations générales	5
Rapport de la société de gestion	8
Déontologie et procédures de contrôle	13
Rapport du conseil de surveillance	15
Rapports du commissaire aux comptes	16
Projet de résolutions	19
Comptes de l'exercice 2004	20
Annexe	26

■ Assemblée générale extraordinaire

Rapport de la société de gestion	40
Rapport du conseil de surveillance	42
Projet de résolutions	43

Organes de direction et de contrôle au 31 décembre 2004

■ 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 90 boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

■ Directoire

Président : M. Michel PELOSOFF

Directeur général : M. Patrick de LATAILLADE

■ Conseil de surveillance

Président : M. Thierry COSTE

Vice-Présidente : Mme Françoise SOLANA

Membre : M. Benoît MURZEAU

■ SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Christian DESCHASEAUX - Président

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 : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT S.A.

Suppléant : M. Yves NICOLAS

EXPERT IMMOBILIER

FONCIER EXPERTISE

Informations générales

La croissance a bien été au rendez-vous en 2004, en particulier grâce à la vitalité de la consommation et la forte dynamique du crédit.

Toutefois, l'année n'a pas été marquée par une franche reprise et 2005 s'annonce en retrait : la baisse du taux d'épargne qui a permis la relance de la consommation ne peut se prolonger durablement et les entreprises devraient concentrer leurs efforts sur la restauration des marges et des gains de productivité limitant ainsi les embauches.

S'y ajoute "un trou d'air" général dans l'industrie et dans les échanges mondiaux perçu en fin d'année et qui devrait se poursuivre en 2005, surtout dans la zone euro dont la monnaie est pénalisée par son appréciation.

La croissance française devrait ainsi ralentir en 2005, s'établissant à environ 1,7 % contre 2,1 % en 2004, sans bloquer toutefois la reprise de l'emploi.

■ Le marché de l'immobilier d'entreprise

• LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

• une demande placée en progression en 2004 :

Les transactions ont totalisé 1 906 000 m² soit une hausse de 12,8 % par rapport à la demande placée enregistrée en 2003 (1,7 million de mètres carrés) (source CB Richard Ellis Bourdais).

Près des deux tiers des transactions ont porté sur des surfaces inférieures à 5000 m².

La demande reste principalement motivée par trois éléments :

- la recherche d'économies sur les loyers (compte tenu de la baisse des valeurs locatives) et de rationalisation des surfaces occupées ;
- les opérations de restructuration et de fusions - acquisitions ;
- la volonté de bénéficier de meilleurs équipements techniques (climatisation, faux plafonds, etc).

• une offre disponible qui se stabilise :

L'offre disponible immédiatement a atteint 3 millions de m² fin 2004, soit une faible hausse, 3 %, par rapport à la fin 2003 (2,9 millions) (source CBRE Bourdais). Après plusieurs années de progression assez marquée, l'offre tend donc à se stabiliser sous l'effet du dynamisme et de la nature de la demande placée (essentiellement des opérations de rationalisation et non pas par une extension des surfaces). La production de bureaux neufs reste toujours très maîtrisée.

Pour ces mêmes raisons, l'offre immédiate devrait rester relativement stable en 2005.

• un taux de vacance moyen qui continue à monter légèrement :

Il atteignait 6,2 % fin 2003, et atteint 6,3 % fin 2004, du fait de l'importance de l'offre disponible.

• des valeurs locatives toujours en baisse :

Compte tenu du niveau assez élevé du taux de vacance, le loyer moyen des immeubles neufs ou restructurés a continué à baisser, de 4 %, en 2004, atteignant 296 euros/m²/an (source : CB RE Bourdais). Le recul des loyers est toutefois plus limité qu'en 2003 (- 9 %).

Il s'accompagne toujours d'efforts commerciaux importants (franchise, travaux ...) consentis par les bailleurs.

Les valeurs locatives devraient finir par se stabiliser au cours de l'année 2005. Mais une hausse semble très peu probable, compte tenu des évolutions attendues de la demande placée et de l'offre disponible.

• LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

En Ile de France, sur le marché des entrepôts, la demande placée a été active qui pourrait se situer entre 450 000 et 500 000 m², soit à un niveau identique à celui de 2001.

L'offre immédiate est toujours conséquente et s'élevait à 913 000 m² au 1^{er} octobre. Après des aménagements commerciaux fin 2003 - début 2004, les valeurs locatives se sont ajustées à la baisse depuis quelques mois (une demande aux environs de 500 000 m² et une offre immédiate importante de 900 000 m²).

En province, on a assisté à un volume de transactions significatif, une offre immédiate stable et de légers ajustements des valeurs locatives.

• LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

En 2004, les surfaces louées ou acquises par des utilisateurs finaux ont été proches des volumes enregistrés en 2003, soit 650 000 m² contre 680 000 m².

L'offre immédiate, quant à elle, est en forte progression avec une augmentation de 25 % sur un an. Toutefois, une grande partie des locaux actuellement disponibles sont peu adaptés aux besoins des entreprises, créant ainsi une certaine tension sur le marché et la poursuite de l'ajustement des valeurs locatives, légèrement orientée à la hausse (+ 2 % en 2003 et + 1 % en 2004).

• LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a atteint 12,1 milliards d'euros en 2004. Ce niveau est très élevé, nettement plus haut que celui atteint en 2003 (9,5 milliards d'euros), et même supérieur au pic de 2001 (source CBRE Bourdais).

Ces investissements concernent essentiellement l'Ile de France (86 % des engagements), dont 30 % à Paris et 24 % à la Défense. Paris reste avec Londres un des deux leaders en Europe. 84 % des investissements portent sur des bureaux (10,2 milliards), 9 % concernent des surfaces commerciales et 7 % des locaux d'activité et entrepôts.

En 2004, 63,5 % des investissements étaient réalisés par des acteurs étrangers, dont 26 % par des acquéreurs allemands, les fonds allemands bénéficiant d'une collecte de capitaux importante. 18,5 % étaient réalisés par des Nord - Américains et 7 % par des Britanniques. Le taux de rendement net immédiat "prime" atteint 5,30 % pour les bureaux (Paris QCA). Il est évalué à 5,5 % pour les boutiques, 5,75 % pour les centres commerciaux, 7,5 % pour les entrepôts.

L'investissement en immobilier d'entreprise devrait rester très dynamique en 2005, du fait de l'importance de la demande des investisseurs, d'une certaine prudence par rapport aux marchés boursiers et des atouts du marché français.

• LA COLLECTE DES SCPI

Source IEIF	2003	2004	Variation
Collecte brute	1026 M€	1152 M€	+ 11 %
Collecte nette	824 M€	915 M€	+ 11 %
Marché des parts	201 M€	237 M€	+ 18 %
Capitalisation	10 473 M€	11 510 M€	+ 9,9 %
Nombre de SCPI	143	137	- 4,38 %

La collecte nette se répartit entre 180 M€ en SCPI Robien et 735 M€ en SCPI “non fiscales” au lieu de 824 M€ en 2003. Ce recul résulte de la décision des professionnels de limiter la collecte, compte tenu des prix élevés constatés aujourd’hui sur le marché de l’immobilier commercial (bureaux, entreprises, activités, commerces ...).

Au total, 43 SCPI ont ouvert leur capital en 2004, contre 35 en 2003. On a assisté à un rééquilibrage des parts de marché entre les différents acteurs, le groupe UFG revenant à 29,6 % (contre 54 % en 2003) devant le groupe indépendant SOFIDY, spécialisé dans les murs de boutique avec 16,5 %.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 237 M€ contre 201 M€ en 2003, ce qui représente une hausse de près de 18 %.

• L’OPCI (ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF EN IMMOBILIER)

Le Sénat a voté, le 14 octobre dernier, à l’initiative du Sénateur Marini, un amendement ayant pour objectif d’introduire un article dans la loi n° 2004-1343 dite loi de simplification du droit. Cet article autorise le gouvernement à créer par ordonnance un nouvel instrument financier dit “Organisme de Placement Collectif en Immobilier” et à définir les modalités juridiques de transformation des SCPI en OPCI, à l’exclusion des dispositions fiscales y afférentes (traitées dans le cadre d’une loi de finances).

L’OPCI bénéficierait de la translucidité fiscale. Les épargnants auraient le choix entre deux types d’OPCI, à revenus fonciers ou à revenus de capitaux mobiliers, en fonction de leur préférence en matière fiscale.

Ce projet ambitieux répond au souci de l’ASPIM de faire évoluer les SCPI vers un statut leur apportant une liquidité améliorée, une plus grande souplesse de gestion et une fiscalité simplifiée. Les discussions sur ce projet sont engagées par l’ASPIM avec la Direction du Trésor, la Direction de la Législation Fiscale (DLF) et l’Autorité des Marchés Financiers (AMF), ainsi qu’avec les autres intervenants de la place (FFSA, AFG).

Le délai d’adoption de l’ordonnance est de six mois à compter de la promulgation de la loi (intervenue le 9 décembre 2004).

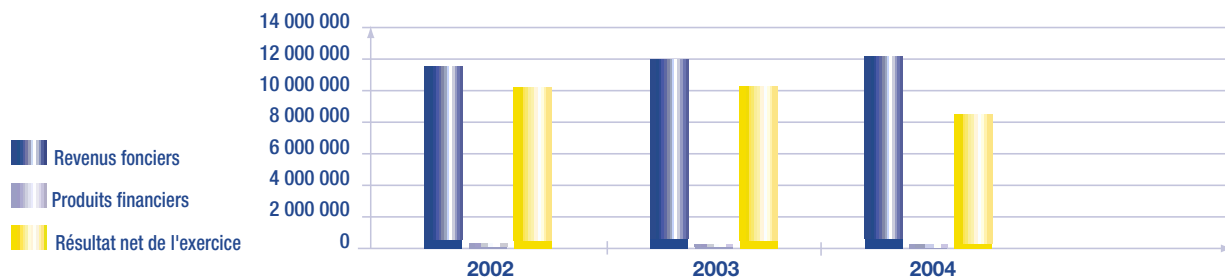
■ Principaux éléments reflétant l’évolution de la société au cours des dernières années

	2002	2003	2004
Taux d’occupation du patrimoine ⁽¹⁾	N.S.	97,57%	87,11%
Revenus fonciers	11 447 714	11 963 323	12 128 054
Produits financiers	320 926	244 552	239 035
Résultat net de l’exercice	10 151 475	10 247 551	8 514 193
Revenu distribué à la part ⁽²⁾	10,00	10,00	9,60
Taux de rentabilité ⁽³⁾	6,56%	6,56%	7,00%
Prix de la part au 1^{er} janvier	152,50	152,50	137,00

(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 2004.

Situation locative

Au 31 décembre 2004, le taux d'occupation du patrimoine était de 87,00 % en surface et de 87,43 % en valeur locative. Il se répartissait ainsi :

	en m ²	en euros
Bureaux	83,44 %	86,64 %
Entrepôts	90,19 %	95,70 %
Commerces	100 %	100 %
Hôtels - Loisirs	100 %	100 %

Au cours de l'année 2004, le taux d'occupation calculé en fonction des loyers facturés par rapport aux loyers potentiels a été de 87,11 %.

Les locaux vacants ont représenté un manque à gagner de l'ordre de 1 637 000 €, les principaux immeubles concernés étant les suivants :

• Paris (75008) - 90 avenue des Champs Elysées	105 800 €
• Paris (75013) - 83/85 boulevard Vincent Auriol	45 000 €
• Paris (75014) - 66 avenue du Maine	643 000 €
• Paris (75019) - 18/26 rue Goubet	231 000 €
• La Défense (92) – Tour AREVA	540 000 €
• Sainte Geneviève des Bois (91)	28 000 €
• Bordeaux (33) 353 boulevard Wilson	43 800 €

Au cours de l'exercice, 6 944 m² de bureaux ont été libérés et 3 886 m² ont été loués.

Les principaux départs concernent les immeubles suivants :

• **PARIS (75014) 66 avenue du Maine**

La CNAMTS a quitté le 30 juin 2004, 2 748 m² de bureaux et 433 m² d'archives qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 1 278 824 €.

• **PARIS (75013) 83/85 boulevard Vincent Auriol**

La société FRANCE TELECOM a quitté le 30 juin 2004, 1 994 m² de bureaux et 124 m² d'archives qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 391 268 €.

• **PARIS (75019) 18/26 rue Goubet**

La société SAINT GOBAIN DISTRIBUTION a quitté le 19 janvier 2004, 89 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 18 723 €.

La société LA PLATEFORME (groupe SAINT GOBAIN) a quitté le 31 mars 2004, 1 013 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 205 618 €.

- **BORDEAUX (33)**

La société UCABAIL a quitté le 29 février 2004, 187 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 22 500 €.

La société CREDIT LYONNAIS a quitté le 30 avril 2004, 305 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 27 553 €.

La société VENILIA a quitté le 31 octobre 2004, 51 m² de bureaux qu'elle occupait pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 4 993 €.

Les principaux baux, signés en 2004, concernent les immeubles suivants :

- **PARIS (75008) 136 avenue des Champs Elysées**

Le bail de la société PEUGEOT a été renouvelé à effet rétroactif du 1^{er} janvier 2004 pour la boutique du rez-de-chaussée (298 m²) pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 1 500 000 €.

- **PARIS (75013) 83/85 boulevard Vincent Auriol**

La société SAERP a pris à bail 648 m² à compter du 1^{er} juillet 2004 pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 190 200 € soit 293 €/m².

La société AVENTIS PHARMA a pris à bail 349 m² à compter du 1^{er} août 2004 pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 98 975 € soit 284 €/m².

La SCPA SIVEX INTERNATIONAL a pris en location 997 m² à compter du 15 octobre 2004 au titre d'un bail précaire de 23 mois pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 302 480 € soit 303 €/m².

- **LA DEFENSE (92)**

La société AREVA a pris à bail 1 892 m² à compter du 1^{er} octobre 2004 pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 718 960 € soit 380 €/m².

■ Créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses s'élèvent à 147 438 € au 31 décembre 2004, contre 275 436 € au 31 décembre 2003. Elles ont évolué comme suit :

Dotations au titre de l'exercice 2004	22 630 €
Reprises de provisions sur exercices antérieurs	- 129 687 €
Utilisations de provisions sur exercices antérieurs	- 20 941 €

Ces provisions concernent principalement les immeubles suivants :

• PARIS (75008) - 77 rue La Boétie	11 182 €
• PARIS (75019) - 18/26 rue Goubet	3 940 €
• STE GENEVIEVE DES BOIS (91700)	67 279 €
• LA DEFENSE (92400) - Tour Areva	60 135 €
• LILLE (59000) Square Dutilleul	2 156 €



■ Travaux - Provision pour grosses réparations

Au cours de l'exercice 2004, des travaux d'entretien courant ont été engagés pour 305 014 €, dont :

- 91 559 € au 83/85 boulevard Vincent Auriol (75013) pour rénovation de la circulation et en travaux de copropriété.
- 90 517 € au 66 avenue du Maine (75014) en travaux de rénovation.
- 46 215 € au 90 avenue des Champs Elysées (Paris 8^{ème}), en travaux de relocation.
- 45 702 € au 353 boulevard Wilson à Bordeaux (33) en travaux de relocation.
- 11 276 € au 77 rue La Boétie (75008) pour la rénovation des parties communes l'entretien courant.
- 8 598 € au 18/26 rue Goubet (75019) pour l'entretien courant.
- 3 939 € au 136 avenue des Champs Elysées (Paris 8^{ème}), pour l'entretien courant et le diagnostic amiante.

Des travaux de grosses réparations ont été effectués pour un total de 1 085 329 €, principalement dans les immeubles suivants :

- 494 335 € au 66 avenue du Maine (Paris 14^{ème}) au titre des travaux de relocation et des travaux votés par la copropriété.
- 408 954 € Tour Areva à La Défense (92) dont 317 864 € au titre des travaux de relocation et 80 182 pour le désamiantage de parties privatives.
- 92 843 € au 136 avenue des Champs Elysées (Paris 8^{ème}), dont 65 124 € de réhabilitation de l'escalier Balzac,
- 41 495 € au 34/36 rue du Louvre (75001), dont 30 387 € de ravalement de façade.

Pour la période allant de 2005 à 2009, le programme des grosses réparations à effectuer, établi par les techniciens de la société de gestion, figure dans les comptes.

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.

■ Patrimoine

Expertises

La société FONCIER EXPERTISE a procédé, à fin 2004, 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 179 350 000 €, contre 158 700 000 € au 31 décembre 2003, soit une progression de 13,01 %.

En incluant les frais d'acquisition, calculés au taux de 6 %, la valeur actuelle du patrimoine s'élève à 190 111 000 €.

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

Au cours de l'exercice 2004, 37 862 parts ont été échangées et le marché des parts a évolué de la manière suivante :

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)
29/01/2004	2 985	137,00 €	123,67 €	1 054	9 601
26/02/2004	3 670	150,00 €	135,40 €	3 059	8 089
30/03/2004	1 946	145,00 €	130,89 €	2 417	8 551
29/04/2004	1 529	140,00 €	126,37 €	1 080	10 064
27/05/2004	1 474	140,00 €	126,37 €	430	10 403
29/06/2004	2 411	140,00 €	126,37 €	110	10 902
29/07/2004	2 817	136,00 €	122,77 €	1	10 751
30/08/2004	836	134,00 €	120,96 €	0	14 587
29/09/2004	1 473	134,00 €	120,96 €	50	14 793
28/10/2004	3 810	135,00 €	122,77 €	446	12 554
29/11/2004	7 104	137,00 €	123,67 €	6 612	9 712
30/12/2004	7 807	150,00 €	135,40 €	8 884	4 722

Le prix de transaction moyen sur l'année a été de 141,32 €

Depuis le début de l'année 2005, l'évolution a été la suivante :

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)
28/01/2005	2 787	150,00 €	135,40 €	7 906	3 976
25/02/2005	3 519	150,00 €	135,40 €	5 884	2 358
30/03/2005	2 890	160,00 €	144,43 €	5 311	1 551

■ Résultats 2004 - Perspectives 2005

Le résultat de l'exercice 2004 s'élève à 8 514 192,91 € soit 8,48 € par part, contre 10 247 551,45 € soit 10,20 € pour l'exercice précédent.

La baisse de résultat constatée est consécutive à l'augmentation des travaux d'entretien et de grosses réparations qu'il s'est avéré nécessaire d'engager pour assurer de bonnes conditions de relocation.

Il vous est proposé de répartir comme suit le résultat :

Bénéfice net de l'exercice	8 514 192,91 €
Report à nouveau	2 752 315,57 €
Disponible	11 266 508,48 €
Report à nouveau	1 622 271,68 €
Distribution	9 644 236,80 €

Si vous approuvez cette répartition, il sera distribué un dividende de 9,60 € par part ayant eu jouissance l'année entière.

La rentabilité doit être appréciée en fonction du prix d'acquisition des parts. A titre indicatif, la distribution de 9,60 € par part correspond à un rendement de 6,79 % par rapport au prix moyen de transaction sur l'année 2004.

Quatre acomptes trimestriels ayant déjà été versés pour un total de 8,40 €, un solde de 1,20 € sera réglé, en juillet 2005, au titre de cet exercice avec la distribution du 2^{ème} trimestre 2005.

Les comptes prévisionnels établis pour 2005 font apparaître :

- une augmentation des revenus fonciers d'environ 8 %,
- une diminution des charges immobilières de 25 % consécutive essentiellement à la réduction de la dotation à la provision pour grosses réparations (- 60 %)
- une diminution des produits financiers d'environ 6 %,

Compte tenu de ces éléments, le résultat net comptable apparaît en hausse d'environ 15 % par rapport à 2004.

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

CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER effectue différents contrôles dans le cadre de sa mission de société de gestion de SCPI.

- La société de gestion s'assure du respect de l'application des procédures et modes opératoires retenus dans le processus de gestion
- La société de gestion contrôle le respect par chacun des collaborateurs de la charte déontologique s'appliquant à l'activité.

Ces contrôles sont complétés par différentes diligences, notamment l'application des règles relatives au contrôle de l'origine des fonds, aux procédures de lutte contre le blanchiment et contre le terrorisme.

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 en aucune façon :

- à l'acquisition de parts de SCPI gérées par la société de gestion
- à la souscription de parts sur le marché primaire des parts de SCPI gérées par la société de gestion.

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

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

Ils s'engagent aussi à effectuer toutes les diligences indispensables au respect de l'application de la législation en vigueur.

B - PROCÉDURES DE CONTRÔLE

a) - Le contrôle interne

Ce contrôle réalisé sous l'entière maîtrise de CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER, a pour objectif 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 d'assurer la sincérité et la sécurité des opérations de gestion.

Ce contrôle s'appuie sur une veille juridique, législative et fiscale, dont l'objet est de s'assurer de l'application des textes légaux et réglementaires, notamment, du code monétaire et financier, du 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.



Les procédures et les modes opératoires retenus par CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER mettent en évidence les principes fondamentaux suivants :

- la couverture exhaustive des activités et des risques,
- les responsabilités de l'ensemble des acteurs,
- des définitions claires des tâches,
- la 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 outils de surveillance et de maîtrise des risques,
- un principe de suivi 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.

b) - Le contrôle externe

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

- le service de compliance de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT (société détenant 100% du capital social de CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER)

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 2004. Il a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI.

■ Situation locative

Au cours de l'année 2004, le taux d'occupation moyen du patrimoine de la SCPI, représentant le rapport entre les loyers facturés et les loyers potentiels, a été de 87,11 %. La vacance des locaux avenue du Maine à Paris 14^{ème} a eu un impact important sur ce taux puisqu'elle représente à elle seule 70 % de la totalité des locaux vacants de la société.

■ Estimation du patrimoine

La société FONCIER EXPERTISE a procédé, au 31 décembre 2004 à l'actualisation des valeurs d'expertise du patrimoine. Sa valeur a progressé de 13 % et ressort, hors droits, à 179 350 000 € (contre 158 700 000 € au 31/12/2003) et, droits inclus, à 190 111 000 €.

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 184 € pour une part.

■ Marché des parts

Au cours de l'exercice 2004, le marché des parts de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, a vu s'échanger 37 862 parts. Le prix d'acquisition a augmenté de 9,5 % passant de 137 € à 150 €.

■ Résultat - Distribution

Le résultat de l'exercice 2004 est de 8 514 192,91 € auquel s'ajoute le report à nouveau de 2 752 315,57 €, soit une somme distribuable de 11 266 508,48 €.

Le résultat est en retrait d'environ 17 % par rapport à celui de 2003. Cet écart se justifie par la constitution d'une dotation exceptionnelle aux provisions pour grosses réparations, nécessaire à la réalisation, en 2005, d'importants travaux (dont le désamiantage) dans l'immeuble de l'avenue du Maine.

La société de gestion vous propose le versement, au titre des dividendes, d'une somme de 9 644 236,80 € et la mise en report à nouveau de 1 622 271,68 €.

La rentabilité s'établit donc à 6,40 % par rapport au prix actuel de transaction de 150,00 € la part.

Les résultats prévisionnels établis pour l'exercice 2005 sont en progression d'environ 15 % par rapport à 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

Rapport du commissaire aux comptes

Rapport général du commissaire aux comptes

relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004

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 2004 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- 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.

I - 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 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 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.

II - 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, 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 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 - 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 3 mai 2005
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 2004

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.

Conventions conclues au cours de l'exercice

Nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice.

Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

■ 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 de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2004, votre société n'ayant procédé à aucune augmentation de capital.
- 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 2004, cette commission s'élève à 989 170 euros hors taxes.

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.

Paris, le 3 mai 2005

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Daniel FESSON

Projet de résolutions soumis à l'Assemblée générale ordinaire

• PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2004 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 8 514 192,91 €.

• DEUXIÈME RÉOLUTION

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

• TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 9 644 236,80 € le montant à répartir entre les associés au titre des dividendes et décide d'affecter la somme de 1 622 271,68 € au compte "Report à nouveau".

L'assemblée générale approuve les propositions de la société de gestion en vue d'une distribution de 9,60 € par part ayant eu jouissance l'année entière. Pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire, le revenu perçu est de 9,54 €.

• QUATRIÈME RÉOLUTION

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	155 399 409 €	soit 155 € pour une part
• valeur de réalisation	184 549 823 €	soit 184 € pour une part
• valeur de reconstitution	210 409 833 €	soit 209 € pour une part

• CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 10 100 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2005

Comptes de l'exercice 2004

■ 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 REGLES GENERALES

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 2004.

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.

Une expertise complète est réalisée pour chaque bien au moins tous les 5 ans. Une simple actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens. Au 31 décembre 2004, il s'agit d'une actualisation.

• PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Une dotation complémentaire a été comptabilisée principalement pour les travaux de désamiantage de l'immeuble Paris (75014) – 66, avenue du Maine. (cf provision pour grosses réparations).

• 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 PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

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

• 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 2004 soit les 4 acomptes versés au titre de l'année 2004.

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

PRIME DE FUSION

Les mouvements de l'exercice concernent principalement un reliquat de 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 2004.

• DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions concernent principalement la refacturation de travaux de remise en état.

• LES PRODUITS EXCEPTIONNELS SONT DÉTAILLÉS EN ANNEXE

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,
- 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,

B - TABLEAUX ANNEXES

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

• ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2004

	31/12/2004		31/12/2003	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	151 819 586,44	179 350 000,00	151 707 140,82	158 700 000,00
Immobilisation en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1 620 000,00		-1 231 864,47	
Autres provisions pour risques et charges	-110 039,31	-110 039,31	-8 021,33	-8 021,33
TOTAL I	150 089 547,13	179 239 960,69	150 467 255,02	158 691 978,67
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	225 683,40	225 683,40	225 683,40	225 683,40
Créances				
Locataires et comptes rattachés	447 379,63	447 379,63	1 051 092,46	1 051 092,46
Autres créances	3 206 575,92	3 206 575,92	2 731 335,78	2 731 335,78
Provisions pour dépréciation des créances	-147 438,00	-147 438,00	-275 436,00	-275 436,00
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	11 250 000,00	11 250 000,00	11 970 000,00	11 970 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 821 477,21	1 821 477,21	1 019 453,13	1 019 453,13
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-2 357 294,38	-2 357 294,38	-2 207 185,98	-2 207 185,98
Dettes d'exploitation	-6 879 609,97	-6 879 609,97	-5 829 274,56	-5 829 274,56
Dettes diverses	-2 251 770,15	-2 251 770,15	-2 216 663,70	-2 216 663,70
TOTAL II	5 315 003,66	5 315 003,66	6 469 004,53	6 469 004,53
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-5 141,59	-5 141,59		
TOTAL III	-5 141,59	-5 141,59		
Capitaux propres comptables	155 399 409,20		156 936 259,55	
Valeur estimée du patrimoine		^(a) 184 549 822,76		^(a) 165 160 983,20
APRÈS COMPTABILISATION DU SOLDE DE LA DISTRIBUTION PROPOSÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE				
Capitaux propres comptables	154 193 879,60		155 328 886,75	
Valeur estimée du patrimoine		^(a) 183 344 293,16		^(a) 163 119 685,54

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

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

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation au 01/01/04	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/04
Capital				
Capital souscrit	150 691 200,00			150 691 200,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission				
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes de fusion	6 295 959,69			6 295 959,69
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 410 588,51		-4 963,26	-4 415 551,77
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
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	8 438 707,20		
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice			8 514 192,91	8 514 192,91
Acompte sur distribution			-8 438 707,20	-8 438 707,20
TOTAL GÉNÉRAL	156 936 259,55	-1 607 372,80	70 522,45	155 399 409,20

• **APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation au 01/01/04	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/04
Capital				
Capital souscrit	150 691 200,00			150 691 200,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission				
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes de fusion	6 295 959,69			6 295 959,69
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 415 551,77			-4 415 551,77
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	2 752 315,57	-1 130 043,89		1 622 271,68
Résultat de l'exercice N-1				
Résultat de l'exercice N-1	8 514 192,91	-8 514 192,91		
Acompte sur distribution N-1	-8 438 707,20	9 644 236,80	-1 205 529,60	
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice				
Acompte sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	155 399 409,20		-1 205 529,60	154 193 879,60

• COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2004

Charges	Exercice 2004		Exercice 2003	
	Montants	Totaux partiels	Montants	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		3 124 528,42		2 401 572,88
Charges refacturées	666 853,33		607 288,10	
Charges de propriété	104 260,75		88 527,54	
Charges locaux vacants	448 428,65		215 735,87	
Grosses réparations	1 085 328,60		781 676,68	
Travaux d'entretien	305 013,72		92 303,05	
Assurances	41 385,30		40 381,20	
Honoraires de commercialisation	72 598,31		111 435,46	
Frais contentieux				
Impôts et taxes	400 659,76		464 224,98	
TOTAL I		3 124 528,42		2 401 572,88
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Diverses charges d'exploitation		1 122 830,83		1 083 161,28
Rémunération de la gérance	989 169,94		980 010,34	
Honoraires des commissaires aux comptes	26 500,00		23 000,00	
Honoraires d'expertise	10 800,00		12 113,60	
Honoraires divers	7 144,25			
Frais postaux	19 787,43		17 409,54	
Information des associés - Frais d'Assemblée générale	25 459,12		25 974,85	
Rémunération du conseil de surveillance	10 100,00		8 600,00	
Cotisations	9 563,96		6 077,00	
Autres charges d'exploitation	910,05		9 806,99	
Pertes sur créances irrécouvrables	23 396,08			
Autres charges diverses			168,96	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Amortissements des charges à répartir				
Amortissements des agencements				
Dotations aux provisions d'exploitation		1 600 594,13		417 060,00
Provisions pour créances douteuses	22 630,00		238 914,00	
Provisions pour risques et charges	104 500,00			
Provisions pour grosses réparations	1 473 464,13		178 146,00	
TOTAL II		2 723 424,96		1 500 221,28
CHARGES FINANCIÈRES	0,00			
TOTAL III			0,00	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		2 556,72		9 206,91
Charges exceptionnelles diverses	2 556,72		9 206,91	
TOTAL IV		2 556,72		9 206,91
TOTAL DES CHARGES		5 850 510,10		3 911 001,07
BÉNÉFICE	8 514 192,91	8 514 192,91	10 247 551,45	10 247 551,45
TOTAL GÉNÉRAL		14 364 703,01		14 158 552,52

• COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2004

Produits	Exercice 2004		Exercice 2003	
	Montants	Totaux partiels	Montants	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		12 794 906,53		12 570 610,64
Loyers	12 128 054,35		11 963 322,54	
Charges refacturées	666 852,18		607 288,10	
Produits annexes				
TOTAL I		12 794 906,53		12 570 610,64
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		1 238 442,85		830 760,01
Reprises de provisions pour risques	2 482,02			
Reprises de provisions pour créances douteuses	129 687,00		48 997,14	
Utilisations de provisions pour créances douteuses	20 941,00			
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 085 328,60		781 676,68	
Autres produits de gestion	4,23		86,19	
TOTAL II		1 238 442,85		830 760,01
PRODUITS FINANCIERS		227 947,99		272 967,15
Intérêts des certificats de dépôt	236 569,66		244 551,79	
Intérêts de retards sur loyers	-11 087,48		28 415,36	
Autres produits financiers	2 465,81			
TOTAL III		227 947,99		272 967,15
PRODUITS EXCEPTIONNELS		103 405,64		484 214,72
Produits exceptionnels	54 671,63		172 420,70	
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	48 734,01		311 794,02	
TOTAL IV		103 405,64		484 214,72
TOTAL GÉNÉRAL		14 364 703,01		14 158 552,52

Annexe

• ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

	Valeur nette au 31/12/2003	Augmentations	Amortissements	Valeur nette au 31/12/2004
Terrains et constructions	151 707 140,82	297,46		151 707 438,28
Agencements installations non amortissables		112 148,16		112 148,16
Agencements installations amortissables				
TOTAUX	151 707 140,82	112 445,62		151 819 586,44
Détails des Terrains et constructions				
Augmentations		297,46		
33 rue de Maubeuge - 75009 PARIS				
Création d'un local poubelle (solde)		297,46		
Détail de Agencements installations non amortissable :				
Augmentations		112 148,16		
Le Chevaleret - 75013 PARIS				
Réhabilitation du restaurant inter-entreprises		112 148,16		

■ Provision pour grosses réparations

Le budget pour la période 2005-2009 étant arrêté à 3 931 000 € et le solde de la provision pour grosses réparations au 31 décembre 2004 à 1 620 000 €, la dotation est de 2 311 000 €, soit 577 750 € au titre de l'année 2005 (2 311 000 € : 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 2005-2009 GROSSES RÉPARATIONS

Immeubles	Budget en euros
PARIS (75008) 90 avenue des Champs-Élysées	279 000
PARIS (75008) 136 avenue des Champs-Élysées	702 000
PARIS (75008) 77 rue La Boétie	66 000
PARIS (75001) 34/36 rue du Louvre	42 000
PARIS (75013) 83/85 boulevard Vincent Auriol	245 000
PARIS (75014) 66 avenue du Maine	2 157 000
PARIS (75019) 18/26 rue Goubet	73 000
SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS (91) "Croix Blanche"	131 000
LA DÉFENSE (92) "Tour Areva"	62 000
LILLE (59) Square Dutilleul	123 000
COLMAR (68) Hôtel du Champs de Mars	51 000
TOTAL	3 931 000

■ Dotation complémentaire

Engagement pour 2005	1 620 000
Provision pour grosses réparations en 2004	467 844
Provision complémentaire	1 152 156

• RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Exercice 2004		Exercice 2003	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Habitations				
Bureaux	143 048 337	170 100 000	142 936 189	149 950 000
Résidences Hôtel	2 210 510	2 300 000	2 210 510	2 250 000
Commerces	1 682 370	2 000 000	1 682 073	1 800 000
Entrepôts	4 878 369	4 950 000	4 878 369	4 700 000
TOTAL I	151 819 586	179 350 000	151 707 141	158 700 000
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL II				
TOTAL GÉNÉRAL	151 819 586	179 350 000	151 707 141	158 700 000

• COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Hôtel / Loisirs
Paris	70,99 %	7,41 %		
Région Parisienne	13,94 %		2,76 %	
Province	3,62 %			1,28 %
Dom-Tom				
Étranger				
TOTAUX	88,55 %	7,41 %	2,76 %	1,28 %

• TABLEAU DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

AU 31 DÉCEMBRE 2004

VALEURS BILANTIELLES

Immeubles	Date d'acquisition	Surface utile pondérée en m ²	Prix d'achat hors frais	Aménagements	Frais droits ou taxes	Total
BUREAUX						
Paris						
34/36 rue du Louvre 75001 PARIS	21/07/1975	3 384 B	15 549 799			15 549 799
90 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS	28/03/1969 31/12/1969	2 648 B	14 025 310			14 025 310
136 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS	18/12/1975	5 881 4 829 B 298 C 754 Ciné	36 435 315			36 435 315
77 rue de la Boétie 75008 PARIS	18/11/1975	2 168 1 823 B 345 C 489 Pkg	8 232 247			8 232 247
5/7 avenue du Coq 75009 PARIS	19/11/1971	4 283 B	13 720 412			13 720 412
83/85 boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	30/06/1976	2 249 B 56 Pkg	4 802 144	112 148		4 914 292
66 avenue du Maine 75014 PARIS	28/12/1977 02/01/1980	4 373 B	18 217 656			18 217 656
18/26 rue Goubet 75079 PARIS	31/10/1974	2 449 B 49 Pkg	4 664 940			4 664 940
Région parisienne Tour Areva 92400 LA DEFENSE	12/07/1973	5 908 B	21 342 855			21 342 855

EXPERTISES

Valeur hors droits	Frais droits ou taxes	Valeur droits compris	Locataires	Date d'engagement du bail	Total valeurs bilantielles	Valeur hors droits
16 700 000	1 002 000	17 702 000	B CAPITAL CAISSE D'ÉPARGNE IDF PARIS CAISSE D'ÉPARGNE IDF PARIS CAISSE D'ÉPARGNE IDF PARIS	01/04/1987 15/11/1988 01/04/1992 01/09/1994	15 549 799	16 700 000
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	01/01/1996 01/01/1997 01/12/1997 01/10/1998 01/11/1998 15/10/1999 01/07/2000	14 025 310	13 900 000
55 000 000	3 300 000	58 300 000	AUTOMOBILES PEUGEOT AVOCATS LEFEVRE PELLETIER AVOCATS LEFEVRE PELLETIER CINELBA AVOCATS LEFEVRE PELLETIER OGILVYONE WORLDWIDE AVOCATS LEFEVRE PELLETIER	01/01/2004 01/09/1996 01/09/1997 01/07/1999 01/01/2000 01/02/2000 01/11/2003	36 435 315	40 000 000
9 100 000	546 000	9 646 000	FIDUCIAIRE GENERALE ELYSEES LIBAN ALFRED DUNHILL France S.F.E.I.R. SABRE	01/04/1997 01/07/1998 01/07/1998 01/05/1999 01/06/2004	8 232 247	8 800 000
13 900 000	834 000	14 734 000	MUSIC HALLS PARISIENS SYSTRA	01/01/1992 01/07/1998	13 720 412	13 700 000
6 600 000	396 000	6 996 000	FRANCE TELECOM SAERP AVENTIS PHARMA SCPA SIVEX INTERNATIONAL	01/01/1993 01/07/2004 01/08/2004 15/10/2004	4 802 144	5 000 000
18 650 000	1 119 000	19 769 000	C.N.P. 3 181 m ² vacants	01/04/2001	18 217 656	18 650 000
4 750 000	285 000	5 035 000	T.M.T. EQUIPEMENT T.M.T. EQUIPEMENT HALFEN ALGORA FORMATION OUVERTE OUTOKUMPU (AVESTAPOLARIT) 1 399 m ² vacants	01/01/1984 01/04/1992 01/07/1996 01/09/2000 01/11/2003	4 664 940	4 800 000
25 000 000	1 500 000	26 500 000	AREVA AREVA	01/08/1978 01/10/2004	21 342 855	22 000 000

• TABLEAU DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

AU 31 DÉCEMBRE 2004

VALEURS BILANTIELLES

Immeubles	Date d'acquisition	Surface utile pondérée en m ²	Prix d'achat hors frais	Aménagements	Frais droits ou taxes	Total
Province						
353 boulevard Wilson 33000 BORDEAUX	09/12/1972	1 216 B 20 Pkg	990 918			990 918
11/13/15 square Dutilleul 59000 LILLE	31/01/1977	4 227 B 94 Pkg	4 954 593			4 954 593
ENTREPÔTS						
Z.A. de la Croix Blanche 91700 SAINTE GENEVIÈVE DE BOIS	07/03/1975	11 474 E 84 Pkg	4 878 369			4 878 369
COMMERCES						
33 rue de Maubeuge 75009 PARIS	23/02/1973	1 758 C	1 682 073	297		1 682 370
HÔTEL / LOISIRS						
2 avenue de la Marne 68000 COLMAR	21/07/1967	4 492 H	2 210 510			2 210 510
TOTAL GÉNÉRAL		56 510	151 707 141	112 446		151 819 587
B = Bureaux E = Entrepôts C = Commerces H = Hôtel Pkg = Parking						
RÉCAPITULATION						
Bureaux		37 389	142 936 189	112 148		143 048 337
Entrepôts		11 4474	4 878 369			4 878 369
Commerces		3 155	1 682 073	297		1 682 370
Hôtel		4 492	2 210 510			2 210 510
TOTAL GÉNÉRAL EN EUROS		56 510	151 707 141	112 446		151 819 587

ANNÉE 2003

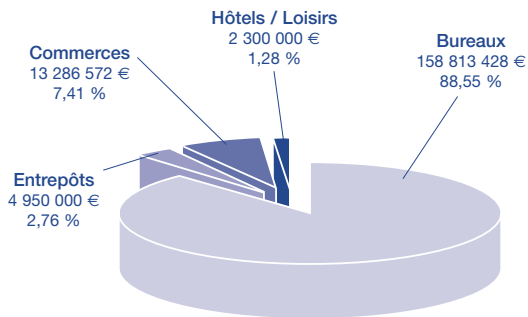
EXPERTISES

Valeur hors droits	Frais droits ou taxes	Valeur droits compris	Locataires	Date d'engagement du bail	Total valeurs bilantielles	Valeur hors droits
900 000	54 000	954 000	CONSULAT Gal DE GRANDE BRETAGNE SARAQ 543 m² vacants	01/06/1998 01/10/1997	990 918	1 000 000
5 600 000	336 000	5 936 000	CONSULAT BRITANNIQUE DIRCOFI NORD DIRECTION SERVICES FISCAUX DIRECTION SERVICES FISCAUX B.C.A BOUCQ-CHEVAL DIRCOFI NORD LEGAL ET GENERAL France B.C.A. BOUCQ-CHEVAL B.N.P. PARIBAS B.N.P. PARIBAS	01/07/1984 01/01/1985 01/12/1987 01/05/1991 01/10/1996 01/11/1998 15/01/1999 01/12/1999 15/07/2002 01/07/2003	4 954 593	5 400 000
4 950 000	297 000	5 247 000	SAINT MACLOU G.L.P VINS LOVELIT Le Monde du Sommeil F.L.C.B. D.A.T. D.A.T. J.P.C PUBLICITÉ SAINT MACLOU ELECTRO CHOC MENAGER LYRECO France B.R.A. BRUNET RHONES ALPES A.D.S. 1 126 m² vacants	01/06/1980 01/11/1980 01/05/1981 01/11/1981 15/05/1982 01/09/1990 01/10/1992 01/01/1993 01/06/1993 01/07/1995 01/02/2001 01/04/2001	4 878 369	4 700 000
2 000 000	120 000	2 120 000	HAMON	01/07/1973	1 682 073	1 800 000
2 300 000	138 000	2 438 000	MERCURE INTERNATIONAL	01/03/1989	2 210 510	2 250 000
179 350 000	10 761 000	190 111 000			151 707 141	158 700 000
170 100 000	10 206 000	180 306 000			142 936 189	149 950 000
4 950 000	297 000	5 247 000			4 878 369	4 700 000
2 000 000	120 000	2 120 000			1 682 073	1 800 000
2 300 000	138 000	2 438 000			2 210 510	2 250 000
179 350 000	10 761 000	190 111 000			151 707 141	158 700 000

• RÉPARTITION DU PATRIMOINE

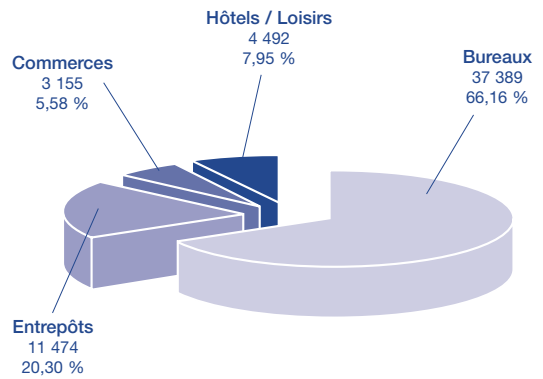
RÉPARTITION PAR NATURE DE SUPPORT

(en valeur vénale)



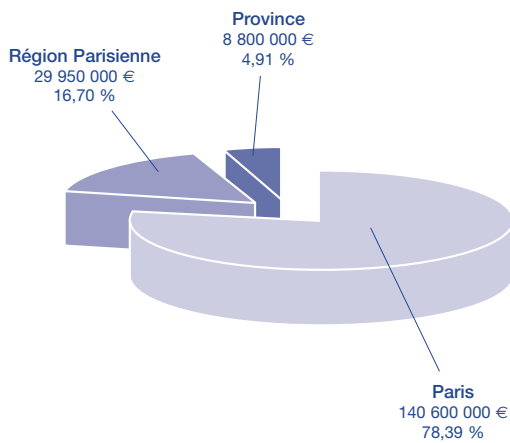
RÉPARTITION PAR NATURE DE SUPPORT

(en m²)



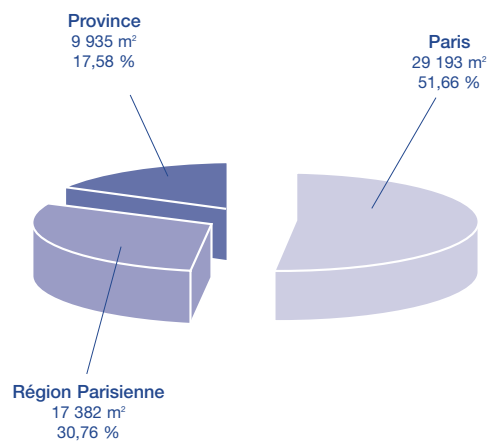
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en valeur vénale)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en m²)



• ÉTAT DES CRÉANCES

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Locataires	
Locataires douteux	424 643,88
Locataires - factures à établir	22 735,75
TOTAL	447 379,63

AUTRES CRÉANCES

Fournisseurs avances et acomptes	27,82
Créances fiscales (TVA)	397 280,61
Associés	
Fonds de roulement	
Créances diverses	2 809 267,49
TOTAL	3 206 575,92

• ÉTAT DES DETTES

DETTES D'EXPLOITATION

Locataires Crédeurs	1 758 963,68
Locataires avances sur charges	2 181 025,84
Honoraires de gérance	116 220,28
Fournisseurs d'exploitation	1 692 879,16
Fournisseurs retenue de garantie	8 427,70
Dettes fiscales et sociales (TVA)	1 122 093,31
TOTAL	6 879 609,97

DETTES DIVERSES

Frais locatifs refacturés	
Associés	2 251 770,15
Diverses charges à payer	
Compte attente à régulariser	
TOTAL	2 251 770,15

• 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	-2 907 055,11
Opération intercalaire	81 786,94
TOTAL	1 880 407,92

• DÉTAIL DES HONORAIRES DE GÉRANCE

Sur revenus fonciers	12 128 054 x 8 %	970 244
Sur produits financiers	236 570 x 8 %	18 926
TOTAL		989 170

• ÉVOLUTION DES PROVISIONS

Nature	Montant début exercice	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Montant fin exercice
PROVISIONS				
Provisions créances douteuses	275 436,00	22 630,00	150 628,00	147 438,00
Provisions grosses réparations	1 231 864,47	1 473 464,13	1 085 328,60	1 620 000,00
Provisions risques et charges	8 021,33	104 500,00	2 482,02	110 039,31
TOTAL PROVISIONS	1 515 321,80	1 600 594,13	1 238 438,62	1 877 477,31

• **PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Avoirs locataires partis	433,69
Dégrèvement taxe bureaux, taxes foncières et intérêts moratoires	496,55
Régularisation retenue de garantie	18 837,63
Reddition de charges 2003	12 392,44
Régularisation d'un locataire de la taxe bureaux et taxe foncière 2003	6 022,35
Remboursement d'un solde locataire parti	10 639,32
Associés - chèques non débité 1999 et 2000	842,27
Remboursement d'un bris de glace	1 033,77
Remboursement d'agios bancaires indûment perçus	743,85
Remboursement de travaux	51 963,77
TOTAL	103 405,64

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisation sur reddition de charges	74,69
Régularisation d'un chèque (couvert par une provision d'un même montant)	2 482,03
TOTAL	2 556,72

• **DÉTERMINATION DES DIFFÉRENTES VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2004**

Nombre de parts de la société : 1 004 608

		Pour une part		Pour une part
Terrains et constructions locatives	151 819 586			
Provisions liées aux placements immobiliers	- 1 620 000			
Valeur bilantielle du patrimoine	150 199 586	150		
Valeur vénale du patrimoine (selon expertises)			179 350 000	179
Autres actifs nets	5 199 823		5 199 823	
Valeur comptable	155 399 409	155		
Valeur de réalisation			184 549 823	184
Frais de reconstitution de la Société			25 860 010	
Valeur de reconstitution			210 409 833	209

• **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
2004	13 697 851	12 128 054	88,54	5 183 657	37,84

• **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	0	1 004 608	3 607	0,00	137,00 €
2004	150 691 200	0	1 004 608	3 668	0,00	150,00 €

• **ÉVOLUTION DU MARCHÉ 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.

Année	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 (nombre 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.	83 776
2004	37 862	3,77 %	4 722	N.S.	241 515

• **EMPLOI DES FONDS**

	Total au 31/12/2003 (1)	Durant l'année 2004	Total au 31/12/2004
Fonds collectés (1)	160 826 294,00		160 826 294,00
+ cessions d'immeubles			
- commissions de souscription			
- achat d'immeubles ou agencement	151 707 140,82	112 445,62	151 819 586,44
- frais d'acquisition + T.V.A. non récupérable			
+ prime de fusion	6 295 959,69		6 295 959,69
- prélèvement sur prime de fusion	- 4 410 588,51	-4 963,26	4 415 551,77
Sommes non investies	11 004 524,36	-117 408,88	10 887 115,48

(1) Actif net apporté lors de la fusion.

• ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2002		2003		2004	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
REVENUS (1)						
Recettes locatives brutes	11,40	96,92	11,91	97,78	12,07	98,16
Produits financiers avant prélèvement libératoire	10,32	2,72	0,24	1,97	0,24	1,93
Produits divers	0,04	0,36	0,03	0,25	-0,01	-0,09
TOTAL DES REVENUS	11,76	100,00	12,18	100,00	12,30	100,00
CHARGES						
Commission de gestion	0,94	8,01	0,98	8,05	0,98	8,01
Autres frais de gestion	0,10	0,86	0,10	0,82	0,13	1,08
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,96	0,09	0,74	0,30	2,47
Charges locatives non récupérables	0,65	5,51	0,92	7,55	1,06	8,64
Sous-total charges externes	1,80	15,34	2,09	17,16	2,48	20,20
Amortissements						
- patrimoine						
- autre						
Provisions nettes (2)						
- patrimoine					1,47	11,93
- autre	-0,11	-0,94	0,19	1,56	-0,03	-0,21
Sous-total charges externes	-0,11	-0,94	0,19	1,56	1,44	11,72
TOTAL DES CHARGES	1,69	14,40	2,28	18,72	3,92	31,92
RÉSULTAT COURANT	10,06	85,60	9,90	81,28	8,37	68,08
Produits exceptionnels	0,04	0,37	0,48	3,94	0,11	0,84
Produits financiers avant	0,00	0,02	0,01	0,08	0,00	0,02
RÉSULTAT NET COMPTABLE	10,11	85,99	10,37	85,14	8,48	68,94
Variation du report à nouveau						
Dotation (-) Reprise (+)	-0,11	-0,93	-0,37	-3,04	1,12	9,10
REVENU DISTRIBUÉ AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	10,00	85,06	10,00	82,10	9,60	78,04
REVENU DISTRIBUÉ APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	9,92	84,38	9,94	81,61	8,34	67,81

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

A la suite de l'OPE réalisée par CREDIT AGRICOLE SA sur les titres de CREDIT LYONNAIS SA, un programme de réorganisation et de redéploiement des sociétés du nouveau groupe constitué a été initié.

Dans ce contexte, il a été décidé de rapprocher les deux sociétés de gestion d'actif immobilier pour compte de tiers, UNIGER et CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER.

Cette opération de rapprochement se traduit par une transmission universelle de patrimoine aux termes de laquelle la société UNIGER, dont la nouvelle dénomination est "CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)", a absorbé la société "CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER".

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la nouvelle dénomination de la société de gestion désormais intitulée CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER).

Lors des Assemblées Générales Extraordinaires de novembre et décembre 2002, vous avez approuvé un traité de fusion portant sur les vingt SCI à l'origine de la création de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Les objectifs de ces opérations étaient décrits dans le traité de fusion et portaient notamment sur la création d'une société plus puissante, permettant :

- de mutualiser les risques locatifs
- de dégager les ressources nécessaires à un entretien suivi des immeubles
- d'assurer une plus grande régularité dans les distributions de dividendes
- d'animer un marché des parts à des prix plus proches de la valeur des actifs
- et d'offrir enfin, à l'ensemble des associés, un cadre juridique plus adapté à l'investissement immobilier collectif, et présentant toutes les garanties offertes par la réglementation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier.


Après deux exercices complets, un bilan peut être dressé.

On constate que les objectifs sont très largement atteints voire même dépassés. Par exemple sur le marché des parts, le prix de transaction pour une part s'établissait au 31 décembre 2004 à 150 €. Ce chiffre reflète une revalorisation supérieure à 30 % sur les prix de transaction obtenus antérieurement par les SCI ayant apporté leurs actifs dans l'opération de fusion/absorption après application des coefficients de parité.

De plus, le volume des transactions qui dans le cadre des SCI était quasiment nul, a atteint en 2004 le chiffre de 14 027 parts échangées, ce qui a assuré une bonne fluidité du marché.

La rentabilité pour les deux exercices complets, s'est maintenue à hauteur de 6,50% par rapport à la valeur d'apport de 152,50 €.

Cependant, l'exercice 2004 a fait apparaître que la dimension de la société doit être encore étoffée. C'est ainsi que le départ du locataire de l'immeuble de l'avenue du Maine à Paris 14^{ème} a exposé la société à une vacance significative, et a nécessité d'importants travaux pour



la remise en location des locaux. Le faible nombre d'immeubles détenus par la société, dont beaucoup sont occupés par un seul locataire, peut donc fragiliser la SCPI dans un marché locatif tendu.

Nous vous proposons donc de rouvrir le capital de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, dès que les conditions légales seront satisfaites, pour le porter de 150 691 200 € à 300 000 000 €, c'est-à-dire un doublement de la surface financière de la société. La capitalisation ainsi obtenue serait d'un niveau permettant d'optimiser les équilibres de gestion tant sur le plan locatif que sur le plan patrimonial.

Cette opération d'augmentation de capital serait réalisée en une ou plusieurs fois, en fonction de la situation du marché de l'immobilier et, bien entendu, en associant le conseil de surveillance de votre SCPI à chaque étape de cette augmentation.

Compte tenu de l'importance de la décision et afin d'éviter les frais inhérents à une seconde convocation nous appelons tous les associés à se prononcer, soit en participant à l'assemblée soit en retournant le bulletin de vote annexé à la convocation. En effet, il est indispensable qu'un quorum de 50 % soit réuni pour que les décisions de cette assemblée soient valides.

La société de Gestion
CREDIT LYONNAIS ASSET
MANAGEMENT IMMOBILIER

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Le conseil de surveillance a été tenu informé des opérations de rapprochement entre les deux sociétés de gestion d'actif immobilier pour compte de tiers, UNIGER et CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER.

Au terme de cette opération, la société UNIGER, dont la nouvelle dénomination est "CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)", a absorbé la société "CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER".

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la nouvelle dénomination de la société de gestion désormais intitulée CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER).

Votre conseil de surveillance a également examiné le projet d'augmentation de capital que lui a soumis votre société de gestion.

Cette opération vous propose de porter en une ou plusieurs fois, le capital de 150 691 200 € à 300 000 000 €, par création de 995 392 parts nouvelles de 150 € de nominal.

Le conseil de surveillance constate le bien fondé de cette opération au regard de la nécessité d'atteindre une capitalisation optimale afin d'assurer, dans un marché locatif concurrentiel, une bonne mutualisation des risques patrimoniaux.

Cette opération d'augmentation de capital serait réalisée en une ou plusieurs fois, en fonction de la situation du marché de l'immobilier, et votre conseil de surveillance sera très étroitement associé à chaque étape.

En conclusion, votre conseil de surveillance vous invite à approuver l'opération qui vous est proposée.

Le Président du conseil de surveillance
Christian DESCHASEAUX

Projet de résolutions

soumis à l'Assemblée générale extraordinaire

• PREMIÈRE RÉOLUTION

A la suite de la publication, en date du 1^{er} juin 2005, de la transmission universelle de patrimoine qui interviendra le 1^{er} juillet 2005 aux termes de laquelle, sous réserve qu'aucune opposition ne soit formulée dans les délais légaux, la société UNIGER, dont la nouvelle dénomination est "CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)", absorbe la société "CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER", l'assemblée générale extraordinaire modifie l'article 17 des statuts "titre de l'article / NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION".

Ancienne rédaction

La société est administrée par une société de gestion, CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER – société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS, dont le siège social est à PARIS (1^{er}) – 164, rue de Rivoli, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la société.

Nouvelle rédaction

La société est administrée par une société de gestion, CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER), Société Anonyme au capital de TROIS MILLIONS QUATRE CENT HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE DOUZE EUROS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro PARIS 315 429 837.

• DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, autorise la société de gestion CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 150 691 200 € à 300 000 000 €, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

A cet effet, elle autorise également la société de gestion à :

- ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera ;
- fixer la durée de la période de souscription ;
- clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital, dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour celle-ci, ou arrêter, à la fin de la période de souscription, le montant total de chaque augmentation de capital au montant des souscriptions reçues, pour autant qu'il en représente au moins les trois quarts ;
- constater chaque augmentation de capital en son nom, effectuer toutes les formalités nécessaires et en particulier procéder aux modifications corrélatives des statuts.

• TROISIÈME RÉOLUTION

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.



Photos : Crédit Lyonnais, X



CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT
Immobilier

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

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

Siège Social : 164, rue de Rivoli 75001 Paris - Tél. : 01 43 23 67 93
RCS PARIS 440 388 411

01 41 40 86 60

