



RAPPORT ANNUEL 2005

Rivoli Avenir Patrimoine



SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2005	2
Chiffres clés au 31 décembre 2005	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	25
Situation des investissements	26
Rapport financier	32
Règles et méthodes comptables	42
Rapport du Conseil de surveillance	45
Rapport général du Commissaire aux comptes	49
Rapport spécial du Commissaire aux comptes	51
Projet de résolutions	52

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2005

SOCIÉTÉ DE GESTION : CAAM IMMOBILIER

Président et Directeur général :	M. Michel PELOSOFF
Directeur général délégué :	M. Patrick de LATAILLADE
Autres administrateurs :	M. Pierre D'HAULTFŒUILLE M. Thierry COSTE M. Paul-Henri de LA PORTE DU THEIL M. Pierre-Louis BOISSIERE M. Didier ETARD M. Claude JACQUART M. Pierre CAMBEFORT CAAM Group, représentée par M. Jean-Yves COLIN

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 GERNIER M. René SARGENT Sté ESCA, représentée par M. Gilbert CLAUSSE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

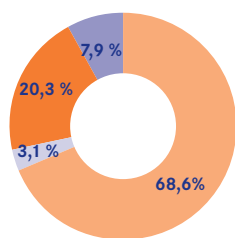
Titulaire :	PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit
Suppléant :	M. Yves NICOLAS

EXPERT IMMOBILIER : FONCIER EXPERTISE

Chiffres clés

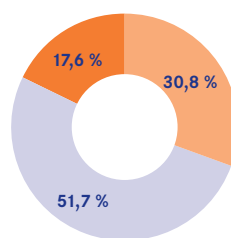
Date de création	2002
Nombre de parts	1 004 608
Valeur de réalisation	196 773 173 €
Nombre d'associés	3 737
Nombre d'immeubles	14
Surface du patrimoine	56 510 m ²
Nombre de locataires	85
Taux d'occupation net	95,76 %
Résultat/part	10,49 €
Dividende/part (hors PFL)	8,33 €
Dividende (y compris PFL)	8,40 €
Complément au titre du résultat 2004 versé en 2005	1,20 €
Report à nouveau/part après affectation du résultat 2005	3,71 €

Surface par affectation principale



- Bureaux : 38 786 m²
Valeur vénale en l'état : 181 250 K€
- Commerces : 1 758 m²
Valeur vénale en l'état : 2 150 K€
- Entrepôts : 11 474 m²
Valeur vénale en l'état : 4 950 K€
- Hôtels et loisirs : 4 492 m²
Valeur vénale en l'état : 2 350 K€

Surface et valeurs vénales hors droits par zones géographiques



- Ile-de-France : 17 382 m²
Valeur vénale hors droits : 32 450 K€
- Paris : 29 193 m²
Valeur vénale hors droits : 148 850 K€
- Province : 9 935 m²
Valeur vénale hors droits : 9 400 K€

Rapport de la société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'année 2005 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Conformément aux prévisions, l'année 2005 a été marquée par une croissance modeste, de l'ordre de 1,3 % dans la zone euro et 1,6 % en France.

La reprise devrait toutefois se poursuivre en 2006, soutenue par la demande intérieure, notamment par la consommation des ménages.

Côté entreprises, une poursuite du redressement de l'investissement est attendue en 2006, les conditions de financement restant avantageuses et les bilans assainis.

En 2006, l'économie française devrait enregistrer une croissance un peu plus forte qu'en 2005, aux alentours de 1,9 %. Bien évidemment, d'autres scénarios sont envisageables, le principal risque étant celui d'une forte remontée des taux longs, liée à une surchauffe de l'économie américaine ou à une nouvelle hausse marquée des prix du pétrole, avec retour des tensions inflationnistes.

Le niveau des taux de crédit sera la variable clef en 2006.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

Une demande placée en forte croissance en 2005

Les transactions ont totalisé 2,2 millions de m², en hausse de 12 % par rapport à la demande placée enregistrée en 2004 (1,9 million de mètres carrés). La demande reste principalement motivée par trois éléments :

- la recherche d'économies sur les loyers et de rationalisation des surfaces occupées ;
- les opérations de restructuration et de fusions acquisitions ;
- la volonté de bénéficier de meilleurs équipements techniques

Les petites et moyennes surfaces restent privilégiées, avec 30 % pour les transactions de 1 000 m² et 36 % pour celles de 1 000 à 5 000 m².

Une offre disponible immédiate qui diminue légèrement

L'offre disponible immédiatement avait atteint 3 millions de m² fin 2004. Depuis, l'offre a tendance à se réduire. Fin 2005, elle a atteint 2,8 millions de m². La progression de la demande placée commence à réduire le stock d'offre disponible, mais celui-ci reste élevé, car la demande est avant tout motivée par des opérations de rationalisation et non pas une extension des surfaces.

Un taux de vacance moyen qui se tasse légèrement

Il s'est réduit en 2005 à 5,8 % en fin d'année, contre 6,3 % fin 2004, et après plusieurs années de remontée.

Une stabilisation des valeurs locatives

En 2005, les loyers tendent à se stabiliser. Sur certains segments haut de gamme, ils commencent à remonter légèrement. Ils atteignent 299 euros/m²/an pour les immeubles neufs ou restructurés et 209 euros/m²/an pour les immeubles de seconde main. Un début de reprise intervient sur les marchés "prime" (bureaux haut de gamme). Fin 2005, le loyer prime à Paris QCA atteint 639 euros, contre 625 fin 2004.

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

En Ile-de-France, sur le marché des entrepôts, la demande placée (toutes surfaces confondues) a augmenté de 17 % par rapport à 2004 avec 967 000 m² d'entrepôts commercialisés. Il faut toutefois souligner que tous les créneaux de surfaces n'ont pas évolué de la même façon : + 32 % pour les surfaces supérieures à 10 000 m² et - 4 % sur les petites et moyennes surfaces.

L'offre immédiatement disponible varie peu d'une année sur l'autre, + 3,6 % entre 2004 et 2005, et entraîne une légère variation du taux de vacance : 6,3 % au 1^{er} janvier 2006 contre 6,1 % un an plus tôt.

On assiste à la poursuite de la hausse des valeurs locatives des entrepôts de moins de 10 000 m² : + 3 % en moyenne sur 2005.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Ce marché se caractérise par une demande placée qui se maintient. En 2005, 666 000 m² ont été loués ou acquis (+ 2,5 % par rapport à 2004).

L'offre immédiate a poursuivi sa croissance et s'élève désormais à 1 824 000 m², soit une augmentation de 12 %. Toutefois, le stock de locaux d'activités demeure inadapté aux besoins des utilisateurs.

En 2005, les valeurs locatives ont augmenté de 2 % en moyenne en Ile-de-France

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un nouveau record pour l'investissement en immobilier d'entreprise.

Le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a connu un nouveau record en 2005, avec un montant de 15,7 milliards d'euros, soit une hausse de 30 % par rapport au montant 2004, 12,1 milliards d'euros, qui constituait déjà un record historique.

Les investissements concernent essentiellement l'Ile-de-France (78 % des engagements, dont 48 % à Paris) et les secteurs des affaires de l'Ouest (dont la Défense). Paris reste avec Londres un des deux leaders en Europe. 73 % des investissements portent sur des bureaux, 11 % concernent des surfaces commerciales et 16 % des locaux d'activité et entrepôts.

En 2005, 64 % des investissements étaient réalisés par des acteurs étrangers, dont 21 % par des acquéreurs américains et 13 % par des acquéreurs allemands.

Les rendements "prime" sont sur une tendance légèrement baissière.

Fin 2005, le taux de rendement net immédiat "prime" atteint 4,5 % pour les bureaux (Paris QCA) contre 5,3 % fin 2004, Il se situe à 6 % dans le reste de Paris et à la Défense. Il est évalué à 5,5 % pour les centres commerciaux, 6,5 % pour les entrepôts.

Rapport de la société de gestion

LES SCPI : COLLECTE, ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES

La collecte des SCPI

	2004	2005	Variation
Collecte brute	1 152 M€	1 484 M€	+ 29 %
Collecte nette	915 M€	1 215 M€	+ 32 %
Marché des parts	237 M€	269 M€	+ 13 %
Capitalisation	11 510 M€	13 239 M€	+ 15 %
Nombre de SCPI	137	133	- 3 %

Source IEIF.

La collecte nette se répartit entre 310 M€ en SCPI fiscales dont 291 M€ en Robien et 905 M€ en SCPI non fiscales. Au total, 46 SCPI ont ouvert leur capital en 2005, contre 43 en 2004.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 269 M€ contre 237 M€ en 2004 ce qui représente une hausse de 13 %.

L'OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier)

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 a créé les organismes de placement collectif dans l'immobilier (OPCI), complétant et modernisant ainsi l'offre de produits d'épargne immobilière tant à l'intention des particuliers que des investisseurs institutionnels.

La création des organismes de placement collectif dans l'immobilier est un facteur de modernisation de la Place de Paris qui devrait lui permettre de jouer un rôle accru en matière d'investissement immobilier, en offrant à la fois des sociétés foncières cotées (SIIC) et des instruments de gestion collective immobilière (OPCI).

L'OPCI est d'abord un produit dont le cadre juridique est largement inspiré de celui des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM). Les OPCI pourront prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité des revenus fonciers tandis que les secondes seront soumises à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les revenus et plus-values seront imposés à la date de leur distribution (disparition du frottement fiscal pouvant apparaître dans les SCPI).

L'OPCI sera tenu de distribuer une part importante du résultat afférent au produit des immeubles et des plus-values nettes de cessions d'actifs :

- 85 % minimum du résultat afférent au produit des immeubles (SPPICAV et FPI) ;
- 50 % minimum des plus-values nettes de cessions des actifs (SPPICAV) ;
- 85 % minimum des plus-values nettes de cessions des actifs (FPI).

Le droit d'enregistrement de 5 % sur les achats de parts est supprimé (sauf cas particuliers).

Si l'OPCI investit par principe majoritairement dans des actifs immobiliers, l'objectif est néanmoins de lui conférer une liquidité importante.

L'OPCI pourra détenir des actifs immobiliers à l'étranger et pourra contracter des emprunts dans la limite de 50 % de la valeur des immeubles et droits immobiliers détenus à son actif.

L'OPCI devra comporter un minimum de 60 % d'actifs immobiliers, directement ou sous forme de parts ou actions.

Ce ratio, nettement inférieur à celui qui est la norme pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) généralement investies intégralement en immobilier direct, permettra à l'OPCI d'être beaucoup plus liquide que ces dernières. Elle devra en outre respecter un ratio d'au moins 10 % de liquidités.

L'OPCI rachètera les parts des vendeurs sur la base d'une valeur liquidative établie à partir des évaluations périodiques de deux experts, pour les actifs immobiliers, et de la valorisation des actifs financiers.

L'ordonnance a organisé l'information des épargnants tant à la souscription qu'en cours de vie des OPCIs.

En matière de gouvernance, le droit commun s'appliquera aux sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable - SPPICAV (assemblée générale et conseil d'administration composé d'actionnaires). Pour les fonds de placement immobilier (FPI), un conseil de surveillance, composé de porteurs de parts, aura pour mission de contrôler les modalités de gestion du fonds.

L'ordonnance a confié à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) l'agrément des OPCIs et de leurs sociétés de gestion qui seront soumises à son contrôle.

Enfin, l'ordonnance a organisé les modalités de transformation des SCPI en OPCIs avec une période de transition.

Les SCPI devront, dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCIs, soumettre à leur assemblée générale la possibilité de se placer sous le régime des OPCIs. Il sera possible de créer de nouvelles SCPI et de procéder à des augmentations de capital jusqu'en 2009. Les textes d'application visés par l'Ordonnance (Décret en Conseil d'État et Règlement général AMF) sont en cours d'élaboration.

Rapport de la société de gestion

Les comptes de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES ET DES VALEURS DE RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

(en euros)	2004	2005	Evolution 2004 / 2005
Loyers bruts ⁽¹⁾	12 128 053	12 980 679	7,03 %
Produits financiers ⁽²⁾	225 482	242 451	7,53 %
Charges Immobilières ⁽³⁾	- 1 328 397	- 1 026 838	- 22,70 %
Frais généraux	- 1 140 914	- 1 299 084	13,86 %
Dotations nettes aux provisions ⁽⁴⁾	- 1 417 139	- 424 425	- 70,05 %
Résultat exceptionnel	47 108	68 270	n.s.
Résultat de l'exercice	8 514 193	10 541 054	23,81 %
Dividende (PFL compris)	8 438 707	8 438 707	0,00 %
Valeur des actifs immobiliers hors droits	179 350 000	190 700 000	6,32 %

(1) Loyers et produits annexes.

(2) issus du placement en certificats de dépôts négociables.

(3) Charges non récupérables, provisions pour charges non récupérables et remises en état.

(4) À l'exception de la dotation aux provisions pour grosses réparations (y compris, créances irrécouvrables).

Les produits

(en euros)	2004	2005	Evolution 2004 / 2005
Les produits	12 353 535	13 223 131	7,04 %

En 2005, les loyers facturés se sont élevés à 12 980 K€, soit une hausse de 7,03 % par rapport à 2004.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers du placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (CDN) pour un montant de 242 K€ (le taux de rendement moyen des CDN en 2005 s'est établi à 2,01 %).

La situation locative

En 2005, le taux d'occupation moyen a été de 95,76 %. Ce taux était de 87,84 % en 2004. Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Cette amélioration s'explique par la relocation des locaux vacants de l'immeuble Heron Building intervenue en Septembre 2005.

LES LOCAUX VACANTS

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2005 par affectation (en m²)

Bureaux	3 746
Entrepôts	720
Archives	637
Activités et divers	590
Commerces	0
Total	5 693
Nombre de parkings	111

Rapport de la société de gestion

Détail par zone géographique

	REPARTITION EN M ²						Total en m ²
	Bureaux	Entrepôts	Archives	Activités et divers	Commerces	Parkings	
Paris							
77, rue de la Boétie - 75008	472	0	0	0	0	40	472
34/36, rue du Louvre - 75001	0	0	249	590	0	0	839
66, avenue du Maine - 75014	0	0	238	0	0	0	238
90, avenue des Champs Elysées 75008	239	0	0	0	0	0	239
18/26, rue Goubet - 75019	1 373	0	26	0	0	0	1 399
83/85, bd Vincent Auriol - 75013	0	0	124	0	0	18	124
Sous-total	2 084	0	637	590	0	58	3 311
Ile-de-France							
11, avenue de la Résistance 91700 Ste GENEVIEVE des BOIS	406	720	0	0	0	24	1 126
Sous-total	406	720	0	0	0	24	1 126
Province							
353, bd du Président Wilson 33200 BORDEAUX	794	0	0	0	0	9	794
11/13/15, square Dutilleul 59000 LILLE	462	0	0	0	0	20	462
Sous-total	1 256	0	0	0	0	29	1 256
Total	3 746	720	637	590	0	111	5 693

LES BAUX

En 2005, 15 nouveaux baux ont été signés. Les recettes locatives liées à l'ensemble des nouveaux baux s'élèvent à 1 910 395 €. Ces loyers traduisent une diminution de 5,39 % par rapport aux loyers antérieurs. Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

■ 90, avenue des Champs Elysées à PARIS 8^e :

Le bail de la société MISR VOYAGE portant sur 105 m² a été renouvelé à effet du 1^{er} janvier 2005, moyennant un loyer annuel HT de 40 000 € (contre 35 000 € précédemment).

■ “Tour AREVA” à LA DEFENSE (92) - Courbevoie :

Les baux de la société AREVA ont été renouvelés à effet du 1^{er} août 2005 sur les bases suivantes :

Le loyer (désormais indexé annuellement) est porté :

- au 1^{er} août 2005 à 1 287 240 € (contre 921 458 € actuellement),
- au 1^{er} août 2006 à 1 344 030 €,
- au 1^{er} août 2007 à 1 400 820 €.

La société AREVA remboursera la taxe foncière (39 300 €).

■ 90, avenue des Champs Elysées à PARIS 8^e

Un bail de 9 ans a été signé avec la Société KOBACO à effet du 1^{er} Mai 2005 portant sur une surface de 101 m² moyennant un loyer annuel H.T. de 40 950 €. Une franchise d'un mois de loyer lui a été accordée pour le cloisonnement des locaux.

■ 353 boulevard Wilson à BORDEAUX

Lors du renouvellement de son bail, le CONSULAT GÉNÉRAL DE GRANDE-BRETAGNE a restitué le 30 Avril 2005 un lot de 251 m². Le renouvellement à effet du 1^{er} mai 2005 a donc porté sur une surface de 357 m² pour un loyer annuel de 40 275 € H.T.

■ 66 avenue du Maine à PARIS 14^e

Deux baux de 9 ans ont été signés, 18^e étage 1 075 m² à effet du 1^{er} août 2005 moyennant un loyer annuel H.T. de 474 800 €, une franchise d'un mois de loyer a été accordé ; 2^e étage 630 m² à effet du 1^{er} septembre 2005 moyennant un loyer annuel H.T. de 245 700 €, une franchise de quatre mois de loyer a été accordée,

LES CHARGES IMMOBILIÈRES NETTES ET FRAIS DE GESTION

(en euros)	2004	2005	Evolution 2004 / 2005
	2 471 315	2 327 927	- 5,80 %

Les charges immobilières nettes

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. Elles sont en diminution de 22,70 % cette année passant de 1 328 K€ à 1 026 K€ en 2005.

Les frais de gestion

Ils intègrent notamment :

- la commission de gestion, calculée au taux de 8 % HT sur les loyers encaissés et de 8 % HT sur les produits de trésorerie, s'élève à 1 032 K€ HT, en augmentation 4,35 % par rapport à 2004.

Rapportée à la valeur de réalisation de la SCPI soit 196 773 173 €, cette commission s'élève 0,52 % ;

- les frais divers de gestion pour un montant de 267 K€.

Rapport de la société de gestion

L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

Provisions pour gros travaux

(en euros)	2004	2005	Evolution 2004 / 2005
Stock de début d'exercice	2 008 136	1 620 000	- 19,33 %
Dotation de l'année	1 473 464	577 750	- 60,79 %
Reprise de l'année	1 085 329	595 427	- 45,14 %
Stock de fin d'exercice	1 620 000	1 602 323	- 1,09 %

La politique de constitution de provisions pour grosses réparations, gage du maintien de la qualité du patrimoine et de son adaptation constante aux attentes des locataires, s'est poursuivie en 2005.

Les prévisions des cinq prochaines années (2006 à 2010) du plan prévisionnel de travaux et de mises en état ont fait l'objet d'une actualisation en 2005. Le plan indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (article 606 du Code civil - clos et couvert) à la charge des propriétaires,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mises en conformité.

Les gros travaux les plus significatifs concernent :

PARIS 14 ^e - Heron Building Montparnasse	573 135 €	Rénovation des étages 2, 10 et 18 et travaux de conformité électrique
PARIS 13 ^e - Chevaleret	153 994 €	Désamiantage des parkings et rénovation du RIE

Les dépenses prévisionnelles à 5 ans relatives aux gros travaux sont évaluées à 4 056 K€ et les dépenses de mises en état à 1 032 K€.

LES CONTENTIEUX

Créances douteuses - Stocks douteux

(en euros)	2004	2005	Evolution 2004 / 2005
	424 644	214 761	- 49,43 %

Provisions sur créances douteuses

(en euros)	2004	2005	Evolution 2004 / 2005
Stock de début d'exercice	275 436	147 438	- 46,47 %
Dotation de l'année	22 630	43 238	91,06 %
Reprise de l'année	150 628	85 318	- 43,36 %
Stock de fin d'exercice	147 438	105 358	- 28,54 %

Le cumul des créances douteuses inscrites au bilan s'élève à 215 K€ (TTC), soit une diminution de 49,43 % par rapport à 2004.

Les actions contentieuses et de recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 43 K€. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provision de 85 K€. Au 31 décembre 2005 le montant de la provision figurant au bilan est de 105 K€ (soit 49,06 % du cumul des créances douteuses). Le dépôt de garantie étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire n'est défalqué du montant de la créance douteuse que pour les locataires partis.

Contentieux technique

HERON BUILDING - 66 avenue du Maine - PARIS : la CNP, locataire d'un ensemble de bureaux, a assigné ses différents bailleurs, dont RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, pour des problèmes de pollution par l'amiante. Les opérations d'expertise sont en cours.

Rapport de la société de gestion

Les résultats

(en euros)	2004	2005	Evolution 2004 / 2005
	8 514 193	10 541 054	23,81 %

Le résultat bénéficiaire 2005 de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE s'établit à 10 541 K€, en augmentation de 23,81 % rapporté au résultat 2004. Cette augmentation s'explique principalement par :

- une augmentation des loyers facturés ;
- une baisse significative du niveau des grosses réparations.

Ramené à une part, le résultat s'élève :

(en euros)	2005	
	Total	Par part
Report à nouveau au 31.12.2005	1 622 272	1,61
Résultat 2005	10 541 054	10,49
Distribution 2005	8 438 707	8,40
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2005	3 724 618	3,71

La distribution de l'exercice 2005 s'est établie à 8 438 707 €, soit 8,40 € par part en diminution de 12,5% par rapport à l'ensemble des acomptes payés au titre des résultats de l'exercice 2004 (soit 4 acomptes trimestriels représentant un cumul de 8,40 € par part et une distribution complémentaire de 1,20 € par part).

L'objectif poursuivi par la société de gestion et validé par le conseil de surveillance est la reconstitution du niveau de report à nouveau qui passe ainsi (après affectation du résultat) à 3,71 € par part contre 1,61 € par part à fin 2004 (après affectation du résultat).

Les expertises

La société FONCIER EXPERTISE a procédé, à fin 2005, 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 190 700 000 €, contre 179 350 000 € au 31 décembre 2004, soit une progression de 6,33 %.

En incluant les frais d'acquisition, calculés au taux de 6 %, la valeur d'expertise du patrimoine s'élève à 202 142 000 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31.12.2005 de 196 773 172 € soit une hausse de 6.32 % par rapport à fin 2004.

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.

Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé. Chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de vente, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

En **2005, 38.985** parts ont été échangées pour un volume **5,58 M€** soit une augmentation de **2,97 %** en nombre de parts échangées et de 15,43% en volume.

Le volume total des transactions sur l'année 2005 représente 3,88 % de la capitalisation contre 3,77% en 2004.

Le prix des parts a progressé au cours de l'année 2005 de 15,07% passant de 135,40 € en décembre 2004 à 155,80 €, prix d'exécution hors frais de décembre 2005 soit un prix frais inclus de 172 € au 31 décembre de l'exercice.

A ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus) le rendement représente **5,39 % hors frais** et **4,88 % frais inclus**.

Aucune transaction n'a été constatée sur le marché de gré à gré.

Au 31 décembre 2005, les demandes de vente en attente représentent 99 parts (0,01 % de la capitalisation) ; Les demandes d'achats représentent 5.411 parts (0,54 % de la capitalisation).

Date	Nombre de parts	Montant (en euros)	Prix unitaire hors frais (en euros)
30/01/05	2 787,00	377 359,80	135,40
28/02/05	3 519,00	476 472,60	135,40
31/03/05	2 890,00	417 402,70	144,43
30/04/05	3 802,00	542 279,26	142,63
31/05/05	3 588,00	502 032,96	139,92
30/06/05	5 199,00	727 444,08	139,92
31/07/05	2 881,00	416 102,83	144,43
31/08/05	4 821,00	706 297,03	144,43
30/09/05	3 370,00	486 628,00	144,40
31/10/05	1 129,00	173 753,10	153,90
30/11/05	3 185,00	480 138,75	150,75
31/12/05	1 814,00	282 621,20	155,80
Total	38 985,00	5 578 532,31	143,09

Rapport de la société de gestion

Les perspectives

DISTRIBUTION 2006

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2006, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de maintenir le niveau de distribution courante à 8,40 € par part, soit 2,10 € par part par trimestre. Le dividende annuel sera fixé en fin d'exercice en fonction du résultat et des perspectives offertes par le résultat de l'augmentation du capital.

RÉOUVERTURE DU CAPITAL

L'assemblée générale extraordinaire des associés réunie sur seconde convocation le 8 juillet 2005 a autorisé la société de gestion à procéder à la réouverture du capital.

L'augmentation de capital porte sur un montant total de **34 000 000 €**, soit l'émission de **170 000** parts nouvelles conduisant à une augmentation de capital de **25 500 000 €**. A l'issue de cette opération, le capital sera donc porté de 150 691 200 € à **176 191 200 €**.

La souscription a été lancée le 1^{er} février 2006 avec clôture le 31 août 2006. Le prix de souscription est de 200 €, soit un nominal de 150 € et une prime d'émission de 50 €. Le minimum de souscription est de 10 parts avec jouissance le premier jour du troisième mois suivant celui de la souscription.

CHANGEMENT DE DÉNOMINATION SOCIALE

Par décision de son Assemblée Générale Extraordinaire du 07.04.2006, votre société de gestion prend désormais le nom de **Crédit Agricole Asset Management Real Estate**.

La fiscalité

Les informations concernant la fiscalité vous ont été transmises dans un courrier adressé dès le 28 février 2006, comportant, outre votre IFU, une notice explicative.

Nous vous rappelons que cette année votre déclaration devra être déposée pour la fin du mois de mai.

Ce document répond aux exigences de la réglementation et indique à quel endroit reporter les revenus sur les imprimés délivrés par l'administration fiscale.

RÉGIME D'IMPOSITION DES REVENUS DES SCPI

La translucidité fiscale

Le revenu imposable des associés n'est pas calculé à partir des dividendes distribués aux associés, qui ne sont pas imposables, mais à partir du résultat annuel de la SCPI (article 239 septies du Code Général des Impôts) en fonction de leurs droits dans la SCPI et de leur régime fiscal.

Chaque associé de la SCPI est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société,

- soit de l'impôt sur le revenu s'il s'agit de personnes physiques ou de personnes morales soumises à l'IRPP,
- soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Pour ce faire, la société de gestion effectue une double détermination du résultat des associés (impôt sur le revenu et BIC) de manière à permettre aux associés personnes morales de prendre en compte au niveau du récapitulatif fiscal qui lui est communiqué le revenu imposable calculé selon sa catégorie fiscale.

1. Les associés soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques

a/ Les revenus imposables sont déterminés

■ Au titre des loyers encaissés provenant des immeubles de la SCPI, l'associé est imposé dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des Impôts.

Il est rappelé qu'à compter de l'imposition des revenus 2006 (en 2007) la déduction forfaitaire de droit commun de 14 % et celles relevant des régimes spéciaux (6 % régime Robien - Besson et Périssol, 15 % pour les propriétés rurales avec bail à long terme, 40 % pour le Robien ZRR et Social et le Besson ancien) sont supprimées à compter de l'imposition des revenus 2006.

En contrepartie, la liste des charges déductibles est élargie, intégrant désormais les primes d'assurance, les frais de procédure, les frais de rémunération des gardes et concierges, les frais de rémunération ainsi que les honoraires et commissions versées à un tiers pour la gestion des immeubles.

La déduction forfaitaire cesse de s'appliquer pour tenir compte de l'intégration de l'abattement de 20 % dans les taux du barème de l'impôt sur le revenu.

■ Au titre des produits de trésorerie, correspondant aux excédents de trésorerie placés par la SCPI en certificats de dépôt, l'associé est imposé dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Pour ces produits, l'associé est imposé :

- soit à l'impôt sur le revenu, selon sa tranche d'imposition ;
- soit, sur demande expresse auprès de la société de gestion, selon le régime du prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) (dernier taux publié 27 %).

Rapport de la société de gestion

b/ Le rapport entre le dividende versé et le revenu imposable

L'écart existant entre le résultat effectivement imposable et le dividende, globalement calculé sur la base de ce même résultat, provient essentiellement de la part plus ou moins importante du résultat qui peut, d'une année sur l'autre, être affecté à la constitution de provisions et à l'abondement du report à nouveau (dont la finalité est de constituer des réserves).

Ces sommes non distribuées sont imposées au titre de l'année de réalisation du résultat sur lequel elles sont prélevées. Elles seront inscrites en charges déductibles du revenu foncier l'année de la réalisation des travaux en ce qui concerne les provisions pour gros travaux. Les sommes affectées en report à nouveau seront quant à elles reversées dans les dividendes futurs en franchise d'impôt.

Plus ou moins-values immobilières réalisées par la société

(associés personnes physiques)

La loi de finances pour 2004 a profondément réformé le régime de déclaration et d'imposition des plus-values immobilières des particuliers (articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts).

- Une imposition ponctuelle

L'imposition s'établit lors de chaque cession et non plus annuellement (l'impôt est précompté sur le prix versé par l'acquéreur au lieu d'être acquitté l'année suivante par le vendeur).

En conséquence, la société de gestion ne communique plus à chaque associé personne physique le relevé de sa quote-part de plus-value immobilière.

- Un paiement immédiat de l'impôt le jour de la vente

L'impôt est désormais acquitté immédiatement au moment de la vente, dans le délai prévu pour la formalité de l'enregistrement ou de la publicité foncière.

L'impôt sur les plus-values est acquitté directement par le notaire intermédiaire de l'opération de cession immobilière avant reversement de la somme au vendeur.

- De nouvelles contraintes pour le notaire et la société de gestion

Le notaire de la vente doit effectuer un paiement immédiat du montant de la plus-value calculée selon la durée de détention de l'immeuble et compte tenu des abattements spécifiques sur le prix versé au vendeur. Cet impôt est calculé par le notaire sur la base des informations transmises par la société de gestion en vue de la ventilation de l'impôt entre les associés.

- Le montant de l'impôt

La plus-value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de base de 16 % augmenté de 11 % de prélèvements sociaux, soit un taux global de 27 %).

• L'exonération tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 10 % par année de détention au-delà de la 5^e année, aboutissant à l'exonération de la plus value au bout de 15 ans de détention (au lieu de 22 ans dans l'ancien dispositif).

- Un abattement ponctuel de 1 000 € applicable opération par opération à savoir, sur le prix de la cession de l'immeuble et non associé par associé (abattement qui remplace l'abattement annuel de 915 € dans l'ancien dispositif).
- Exonération d'imposition pour toute cession immobilière dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € (remplace l'ancien seuil annuel de 4 600 € qui visait tant les cessions d'immeubles que de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de cessions de parts.
- Le calcul des plus-values est établi par la société de gestion conformément au régime en vigueur et à la situation personnelle de chaque associé. Il est cependant précisé que, conformément à la position de l'administration, les exonérations personnelles applicables en cas de cession d'immeubles en direct aux contribuables titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité ne sont pas applicables aux associés des sociétés.

Régime micro-foncier

Depuis l'imposition des revenus 2003 (vote de la Loi de Finances pour 2004), vous pouvez, en votre qualité de détenteur de parts de SCPI ou de Groupement foncier, bénéficiaire de l'option au régime micro-foncier (parts de sociétés autres que celles visées à l'article 1655 ter).

Le bénéfice de la mesure est légalement restreint aux détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non-cotées par ailleurs propriétaires d'un immeuble donné en location nue.

Si vous possédez des parts de SCPI offrant un avantage fiscal (Méhaignerie, Robien), vous ne pouvez globalement bénéficier du régime simplifié du micro-foncier.

Le régime simplifié du micro-foncier s'applique de plein droit dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € ; il permet un abattement forfaitaire de 40 % sur les revenus fonciers bruts.

La limite de 15 000 € est appréciée en intégrant le montant du revenu foncier brut figurant sur l'IFU aux autres revenus fonciers bruts des propriétés détenues en direct.

Attention : Si vous êtes placé de droit sous le régime micro-foncier et que vous décidez d'opter pour l'imposition au régime réel, dans ce cas l'option au régime réel est irrévocable pour une durée de trois ans.

A compter de l'imposition des revenus 2006 (déclaration 2007) (loi de finances rectificative pour 2005), le régime micro-foncier est réformé. Le taux d'abattement de 40 % applicable aux revenus imposés selon le régime micro-foncier est réduit à 30 % à compter de l'imposition des revenus 2006. Cette diminution du taux d'abattement entraînera une hausse de la base imposable aux prélèvements sociaux (calculés sur le montant net des revenus pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu).

Rapport de la société de gestion

2. Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

a/ Les revenus

Pour cette catégorie d'associés, la société de gestion communique un récapitulatif fiscal de leur revenu imposable calculé selon leur catégorie fiscale (BIC/IS ou IR).

- Sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés :

Ces associés prennent en compte la quote-part de résultat fiscal et de produits financiers.

- Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés :

Il s'agit des organismes sans but lucratif (qui bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse Beauguitte, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5096) et des sociétés de personnes pour lesquelles l'imposition se fait au niveau de chaque Associé de la Société selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

b/ Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC IS et long terme pour les BIC-IR.

La société de gestion communique pour ces dernières la quote-part de plus-value professionnelle constatée au terme de l'exercice.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

FISCALITÉ POUR UNE PART (en euros)

Résultat comptable	Dividende brut	Revenus imposables	Revenus foncier nets	Produits financiers
10,49	8,40	8,41	8,17	0,24

Rapport de la société de gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du conseil de surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

La société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce (art. L. 225-37) et du Code Monétaire et Financier (art. L. 621-18-3).

I. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Présentation du conseil

Le Conseil de surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans. Les membres sont toujours rééligibles.

Le Conseil de surveillance nomme un Président parmi ses membres.

Rôle et fonctionnement général du conseil

Le Conseil de surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Par le biais des réunions plénières, le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à CAAM IMMOBILIER sont :

- le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier ;
- le Titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI ;
- les procédures internes définies par la Société pour son activité.

Rapport de la société de gestion

II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Contrôle interne et déontologie

La loi du 1^{er} août 2003 sur la sécurité financière (LSF) couvre trois volets principaux : la modernisation des autorités de contrôle des marchés financiers, la sécurité des épargnants et le contrôle des comptes ainsi que la transparence et le gouvernement d'entreprise. Ce dernier volet s'adresse non seulement aux sociétés faisant appel public à l'épargne, mais à toutes les sociétés anonymes.

La Loi sur la Sécurité Financière confie au Président de la société la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel sur les procédures de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Les objectifs poursuivis concourent à assurer :

- la réalisation et l'optimisation des opérations,
- la fiabilité des opérations financières,
- la conformité aux lois et règlements,

et à analyser les composantes qui en résultent à savoir :

- l'environnement de contrôle,
- l'évaluation des risques,
- les activités de contrôle,
- l'information et la communication,
- le pilotage du contrôle interne.

Les principes d'organisation du contrôle interne

Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)* sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2^e niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, organisés par l'inspection générale du groupe CREDIT AGRICOLE.

* CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE, à compter du 07.04.2006.

Textes de références propres à l'activité

Le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.

Le titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.

Les normes et procédures internes définies par la société pour son activité et celles du groupe CREDIT AGRICOLE SA.

La procédure "FIDES", procédure déontologique du groupe CREDIT AGRICOLE SA.

Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Contrôleur interne, hiérarchiquement rattaché au Président de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)* et fonctionnellement à la Direction des Risques de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT (CAAM) ;
- le Responsable de la déontologie, hiérarchiquement rattaché au Directeur compliance-déontologie de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT (CAAM) et fonctionnellement au Président de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)*.

Description du dispositif

Chaque responsable d'entité organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de leur périmètre de délégations afin d'avoir l'assurance raisonnable que les objectifs qui leur ont été fixés seront atteints. Ces activités de contrôle, réalisées à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de la structure concernée, englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

Le Contrôleur interne a pour mission de veiller à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (CAAM IMMOBILIER)* et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le Responsable de la déontologie de CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT (CAAM) a pour mission de veiller aux respects des obligations déontologiques et à l'application de la procédure "FIDES".

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est engagée ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A. pour laquelle des procédures propres à CAAM Immobilier* et des moyens spécifiques sont mis en œuvre ;
- les obligations en matière de déontologie, qui sont décrites dans la charte de déontologie arrêtée par l'ASPIM pour les SCPI ;
- CAAM Immobilier* s'est engagé dans la mise en œuvre du Programme renforcé de contrôle de la conformité sur la base des procédures CA S.A. dans le cadre des décisions de la CB du 24/07/2003.

* CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE, à compter du 07.04.2006.

Rapport de la société de gestion

Dispositif de contrôle interne de l'information comptable et financière

La comptabilité de CAAM Immobilier* assure la comptabilité des SCPI, en y intégrant depuis le 1^{er} juillet 2005 les écritures comptables provenant de l'administrateur de biens CA Immobilier.

Elle dispose d'un système automatisé et sécurisé lui permettant un interface entre les différents partenaires et une vision mensuelle comptable.

Le système assure l'intégrité des informations financières, et notamment la couverture complète entre les système comptable des deux sociétés (société de gestion et administrateur de biens) sans redondance ni déperdition.

Piloté par la comptabilité, le dispositif de contrôle comptable, qui fait partie intégrante du système de contrôle de CAAM immobilier* s'appuie sur une méthodologie visant notamment à :

- s'assurer que le système d'information comptable et réglementaire et les référentiels qui leur sont associés permettent le respect des dispositions réglementaires et notamment l'existence et la continuité de la piste d'audit ;
- exercer le contrôle comptable constitué d'un premier degré par les équipes Comptabilité et d'un deuxième degré assuré par le responsable du service comptabilité.

* CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE, à compter du 07.04.2006.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Valeur comptable

Elle correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes ou droits et à la valeur des actifs.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs, exceptée la provision pour grosses réparations. La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale. La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE

	2002	2003	2004	2005
Montant du capital nominal (en €)	150 691 000	150 691 000	150 691 000	150 691 000
Nombre de parts	1 004 608	1 004 608	1 004 608	1 004 608
Nombre d'associés	3 574	3 607	3 668	3 737

Tableaux annexes

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2002		2003		2004		2005	
	Euros pour une part	% du total des revenus	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								
Recettes locatives brutes	11,40	96,92	11,91	97,77	12,07	98,16	12,81	98,16
Produits financiers avant								
Prélèvement libératoire	0,32	2,72	0,24	2,00	0,24	1,93	0,24	1,84
Produits divers	0,04	0,36	0,03	0,23	- 0,01	- 0,09		
Total des revenus	11,76	100,00	12,18	100,00	12,30	100,00	13,05	100,00
Charges ⁽¹⁾								
Commission de gestion	0,94	8,01	0,98	8,01	0,98	8,01	1,03	7,89
Autres frais de gestion	0,10	0,86	0,10	0,84	0,13	1,08	0,12	0,92
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,96	0,09	0,75	0,30	2,47	0,07	0,57
Charges locatives								
Non récupérables	0,65	5,51	0,92	7,52	1,06	8,64	1,11	8,51
Sous-total charges externes	1,80	15,34	2,09	17,12	2,48	20,19	2,33	17,89
Amortissements								
- Patrimoine								
- Autre								
Provisions nettes ⁽²⁾								
- Pour travaux								
- Autres								
Sous-total charges internes	- 0,11	- 0,94	0,19	1,55	1,44	11,71	0,43	3,30
Total des charges	1,69	14,40	2,28	18,67	3,92	31,91	2,76	21,18
Resultat courant	10,06	85,60	9,90	81,33	8,37	68,08	10,29	78,82
Produits exceptionnels	0,04	0,37	0,48	3,96	0,10	0,84	0,18	1,38
Charges exceptionnelles	0,00	0,02	0,01	0,08	0,00	0,02		
Résultat net comptable	10,11	85,99	10,40	85,37	8,48	68,75	10,47	80,20
Variation du report à nouveau dotation (-) reprise (+)	- 0,11	- 0,93	- 0,40	- 3,25	1,12	9,10	- 0,89	- 6,82
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	10,00	85,06	10,00	82,12	9,60	78,05	8,40	64,37
Revenu distribué après prélèvement libératoire	9,92	84,38	9,94	81,61	8,34	67,81	8,33	63,83

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

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

EMPLOI DES FONDS

(en euros)	Total au 31 décembre 2004	Durant l'année 2005	Total au 31 décembre 2005
Fonds collectés ⁽¹⁾	160 826 294,00	-	160 826 294,00
+ cessions d'immeubles	-	-	-
- commission de souscription	0,00	-	0,00
- achat d'immeubles ou agencements	151 819 586,44	5 789,58	151 825 376,02
- frais d'acquisition + T.V.A. non récupérable	0,00	-	0,00
+ prime de fusion	6 295 959,69	-	6 295 959,69
- prélèvement sur prime de fusion	- 4 415 551,77	-	- 4 415 551,77
SOMMES NON INVESTIES	10 887 115,48	- 5 789,58	10 881 325,90

(1) Actif net apporté lors de la fusion.

Situation des investissements

TABLEAU DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immeubles	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable (K€)	Valeur vénale hors droits (K€)	Visité - Actualisé	Droits d'enregistrement
ILE-DE-FRANCE								
11 av de la Résistance 91700 SAINTE/ GENEVIEVE DES BOIS	07/03/1975	1976	Entrepôts Bureaux 84 Parkings	10 168 1 306	4 878	4 950	A	297
1 place de la Coupole 92400 LA DEFENSE	12/07/1973 20/12/1974	1974	Bureaux 21 Parkings	5 908	21 343	27 500	A	1 650
Sous-total ILE-DE-FRANCE			2 immeubles	17 382	26 221	32 450		1 947
PARIS								
34/36 rue du Louvre 75001 PARIS	21/07/1975	1897	Bureaux	3 384	15 550	17 400	A	1 044
136 av des Champs Elysées / 1bis rue Balzac 75008 PARIS	18/12/1975	1899	Bureaux Hotels et Loisirs Commerces	4 829 754 298	36 435	56 000	A	3 360
77 rue La Boétie 75008 PARIS	18/11/1975	1972	Bureaux Commerces 48 Parkings	1 823 345	8 232	10 000	A	600
90 av des Champs Elysées 75008 PARIS	28/03/1969 30/12/1969	1967	Bureaux	2 648	14 025	14 800	A	888
33 rue de Maubeuge 75009 PARIS	23/02/1973	1899	Commerces	1 758	1 684	2 150	A	129
5/7 av du Coq 75009 PARIS	19/11/1971	1890	Bureaux 10 Parkings	4 283	13 720	14 700	A	882

Immeubles	Date d'acqui- sition	Année de cons- truction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable (K€)	Valeur vénale hors droits (K€)	Visité - Actualisé	Droits d'enregis- trement
83/85 bd Vincent Auriol 75013 PARIS	30/06/1976	1973	Bureaux 56 Parkings	2 249	4 919	6 900	A	414
66 avenue du Maine 75014 PARIS	28/12/1977 02/01/1980	1974	Bureaux	4 373	18 218	22 500	A	1 350
18/26 rue Goubet /92/94 rue Petit 75019 PARIS	31/10/1974	1974	Bureaux 49 Parkings	2 449	4 665	4 400	A	264
Sous-total PARIS			9 immeubles	29 193	117 448	148 850		8 931
PROVINCE								
353 bd Wilson 33000 BORDEAUX	09/12/1972	1972	Bureaux 20 Parkings	1 216	991	900	A	54
11/13/15 square Dutilleul 59000 LILLE	31/01/1977	1975	Bureaux 94 Parkings	4 227	4 955	6 150	A	369
2 av de la Marne 68000 COLMAR	21/07/1967	1969	Hotels et Loisirs 15 Parkings	4 492	2 211	2 350	A	141
Sous-total PROVINCE			3 immeubles	9 935	8 156	9 400	0	564
Total RIVOLI AVENIR PATRIMOINE			14 immeubles	56 510	151 825	190 700		11 442
Rappel 2004				56 510	151 707	179 350		10 761

Rapport financier 2005

ETAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)	31 décembre 2004		31 décembre 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	151 707 438,28	179 350 000,00	151 707 438,28	190 700 000,00
Agencements et installations	112 148,16	0,00	117 937,74	
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	151 819 586,44	179 350 000,00	151 825 376,02	190 700 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)	0,00		0,00	
Frais de notaire (Nets)	0,00		0,00	
Droits d'enregistrements (Nets)	0,00		0,00	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 620 000,00		- 1 602 322,66	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour indemnités locataires			0,00	0,00
Sous-total 3	- 1 620 000,00	0,00	- 1 602 322,66	0,00
Total I	150 199 586,44	179 350 000,00	150 223 053,36	190 700 000,00

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)	31 décembre 2004		31 décembre 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Immobilisations				
corporelles d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	225 683,40	225 683,40	225 683,40	225 683,40
Sous-total 1	225 683,40	225 683,40	225 683,40	225 683,40
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 075 621,28	1 075 621,28	2 416 906,28	2 418 647,96
Autres créances	397 308,43	397 308,43	484 283,99	484 283,99
Provisions pour dépréciation des créances	- 147 438,00	- 147 438,00	- 105 357,55	- 105 357,55
Sous-total 2	1 325 491,71	1 325 491,71	2 795 832,72	2 795 832,72
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	11 250 000,00	11 250 000,00	10 800 000,00	10 800 000,00
Autres disponibilités	1 821 477,21	1 821 477,21	392 574,08	392 574,08
Sous-total 3	13 071 477,21	13 071 477,21	11 192 574,08	11 192 574,08
Provisions générales pour risques et charges	- 110 039,31	- 110 039,31	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	- 2 357 294,38	- 2 357 294,38	- 2 742 920,33	- 2 742 920,33
Dettes d'exploitation	- 3 576 490,82	- 3 576 490,82	- 2 158 793,39	- 2 158 793,39
Dettes diverses	- 3 373 863,46	- 3 373 863,46	- 3 239 203,94	- 3 239 203,94
Sous-total 4	- 9 307 648,66	- 9 307 648,66	- 8 140 917,66	- 8 140 917,66
Total II	5 204 964,35	5 204 964,35	6 073 172,54	6 073 172,54
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	
Produits constatés d'avance	- 5 141,59	- 5 141,59	0,00	0,00
Total III	- 5 141,59	- 5 141,59	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	155 399 409,20		156 296 225,90	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		184 549 822,76		196 773 172,54

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971

Rapport financier 2005

COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2004		31 décembre 2005	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	666 853,33		3 771 879,21	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	857 703,12		564 637,04	
Grosses réparations	1 085 328,60		595 427,34	
Autres charges immobilières	532 587,62		633 079,07	
		3 142 472,67		5 565 022,66
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	1 104 886,58		1 133 868,84	
Dotations aux amortissements d'exploitation			0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	104 500,00		0,00	
Provisions pour créances douteuses	22 630,00		43 237,66	
Provisions pour grosses réparations	1 473 464,13		577 750,00	
Autres charges			0,00	
		2 705 480,71		1 754 856,50
Charges financières				
Charges financières diverses			0,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
		0,00		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	2 556,72		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
		2 556,72		0,00
TOTAL DES CHARGES		5 850 510,10		7 319 879,16

PRODUITS (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2004		31 décembre 2005	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	12 128 054,35		12 872 690,61	
Charges facturées	666 852,18		3 771 879,21	
Produits annexes	- 11 087,48		0,00	
		12 783 819,05		16 644 569,82
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	150 628,00		85 318,11	
- Provisions pour grosses réparations	1 085 328,60		595 427,34	
- Provisions pour risques et charges	2 482,02		110 039,31	
- Autres	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation			0,00	
Autres produits	4,23		3 549,62	
		1 238 442,85		794 334,38
Produits financiers				
Produits financiers	239 035,47		245 770,07	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
		239 035,47		245 770,07
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	103 405,64		176 258,39	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
		103 405,64		176 258,39
TOTAL DES PRODUITS		14 364 703,01		17 860 932,66
RESULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		8 514 192,91		10 541 053,50

Rapport financier 2005

PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)	31 décembre 2004		31 décembre 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	143 048 337,44	170 100 000,00	142 936 189,00	181 250 000,00
Commerces	1 682 370,00	2 000 000,00	1 682 370,28	2 150 000,00
Entrepôts / locaux d'activité	4 878 369,00	4 950 000,00	4 878 369,00	4 950 000,00
Loisirs	2 210 510,00	2 300 000,00	2 210 510,00	2 350 000,00
Sous-total 1	151 819 586,44	179 350 000,00	151 707 438,28	190 700 000,00
Agencements installations et Immobilisations en cours	112 148,16	0,00	117 937,74	0,00
TOTAL	151 931 734,60	179 350 000,00	151 825 376,02	190 700 000,00

ANALYSE DES CAPITAUX INVESTIS

(en euros)	2004	31 décembre 2005	
	Fin de période	Variations	Fin de période
Capitaux collectés			
Capital social	150 691	-	150 691
Prime d'émission nette	-	-	-
Prime de fusion nette	1 880	-	1 880
Plus ou moins-value de cession d'immeubles	-	-	-
Total I	152 572	-	152 572
Capitaux investis ou à investir			
Immobilisations brutes	151 820	5	151 825
Engagements Hors bilan	-	-	0
Frais de commercialisation	-	-	-
Total II	151 820	5	151 825
MONTANT RESTANT À INVESTIR	752	5	747

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au 31 décembre 2004	Affectation du résultat 2004	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 décembre 2005
Capital				
Capital souscrit		150 691 200,00		150 691 200,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Sous-total 1	150 691 200,00	0,00		150 691 200,00
Primes d'émission				
Primes d'émission				0,00
Primes de fusion	6 295 959,69			6 295 959,69
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvement sur prime d'émission				0,00
Prélèvement sur prime de fusion	- 4 415 551,77			- 4 415 551,77
Sous-total 2	1 880 407,92	0,00		1 880 407,92
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				0,00
Report à nouveau	2 752 315,57	- 1 130 043,89		1 622 271,68
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2004	8 514 192,91	- 8 514 192,91		0,00
Résultat de l'exercice 2005			10 541 053,50	10 541 053,50
Acomptes sur distribution 2004	- 8 438 707,20	9 644 236,80	- 1 205 529,60	0,00
Acomptes sur distribution 2005			- 8 438 707,20	- 8 438 707,20
Sous-total 4	75 485,71	1 130 043,89	896 816,70	2 102 346,30
TOTAL GÉNÉRAL	155 399 409,20		896 816,70	156 296 225,90

Rapport financier 2005

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

	Situation d'ouverture au (en euros) 31 décembre 2004	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 décembre 2005
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de fusion	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	151 707 438,28	0,00		151 707 438,28
Agencements et installations	112 148,16	5 789,58	0,00	117 937,74
Immobilisations en cours		0,00		0,00
Sous-total 2	151 819 586,44	5 789,58	0,00	151 825 376,02
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	225 683,40	0,00	0,00	225 683,40
Remboursement des fonds de roulement		0,00	0,00	0,00
Sous-total 3	225 683,40	0,00	0,00	225 683,40
TOTAL	152 045 269,84	5 789,58	0,00	152 051 059,42

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

	Situation d'ouverture au 31 décembre 2004	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 décembre 2005
(en euros)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de fusion	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux locataifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de notaire	0,00	0,00	0,00	0,00
Droits d'enregistrements	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

	Situation d'ouverture au 31 décembre 2004	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 décembre 2005
(en euros)				
Créances douteuses	147 438,00	43 237,66	85 318,11	105 357,55
Pertes et charges non récupérables	110 039,31	0,00	110 039,31	0,00
Travaux de Grosses Réparations	1 620 000,00	577 750,00	595 427,34	1 602 322,66
Provisions sur indemnités d'assurances	0,00	-	-	0,00
TOTAL	1 877 477,31	620 987,66	790 784,76	1 707 680,21

Rapport financier 2005

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES FIN DE PÉRIODE

	Situation	Degré déxigibilité		Situation
	d'ouverture au	Moins d'un an	Plus d'un an	de clôture au
(en euros)	31 décembre 2004			31 décembre 2005
Dettes financières	2 357 294,38	2 742 920,33	0,00	2 742 920,33
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 809 099,44	359 605,76	0,00	359 605,76
Dettes sur immobilisations	8 427,70	52 222,35	0,00	52 222,35
Autres dettes d'exploitation	1 758 963,68	1 746 965,28	0,00	1 746 965,28
Dettes aux associés	2 251 770,15	2 380 557,67	0,00	2 380 557,67
Dettes fiscales	1 122 093,31	73 307,25	0,00	73 307,25
Autres dettes diverses		785 339,02	0,00	785 339,02
TOTAL	9 307 648,66	8 140 917,66	0,00	8 140 917,66

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES FIN DE PÉRIODE

	Situation	Degré liquidité		Situation
	d'ouverture au	Moins d'un an	Plus d'un an	de clôture au
(en euros)	31 décembre 2004			31 décembre 2005
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	225 683,40	225 683,40	0,00	225 683,40
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	225 683,40	225 683,40	0,00	225 683,40
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	27,82	278 791,35	0,00	278 791,35
Créances locataires	447 379,63	2 416 906,28	0,00	2 416 906,28
Créances fiscales	397 280,61	129 104,60	0,00	129 104,60
Créances sur cession d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	628 241,65	76 388,04	0,00	76 388,04
Sous-total 2	1 472 929,71	2 901 190,27	0,00	2 901 190,27
TOTAL	1 698 613,11	3 126 873,67	0,00	3 126 873,67

DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	Situation	Variations		Situation
	d'ouverture au 31 décembre 2004	+	-	de clôture au 31 décembre 2005
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	2 482,02	107 557,29		110 039,31
Reprises de provisions pour remise en état	0,00			0,00
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 085 328,60		489 901,26	595 427,34
Total	1 087 810,62	107 557,29	489 901,26	705 466,65
Autres charges immobilières	0,00			
Honoraires syndics non refacturables		10 206,80		10 206,80
Impôts fonciers non refacturables	309 633,76		15 776,40	293 857,36
Taxes sur les bureaux	91 026,00		91 026,00	0,00
Taxes sur les ordures ménagères	0,00	16 203,79		16 203,79
TVA non récupérable	0,00	620,73		620,73
Droit d'enregistrement	0,00			0,00
Honoraires de relocations	72 598,31	101 280,99		173 879,30
Divers	59 329,55	78 981,54		138 311,09
Total	532 587,62	207 293,85	106 802,40	633 079,07
Diverses charges d'exploitation	0,00			
Rémunération de gestion	989 169,94	43 058,90		1 032 228,84
Honoraires divers	26 500,00	11 628,53		38 128,53
Pertes sur créances irrécouvrables	23 396,08		23 335,49	60,59
Divers	65 820,56		2 372,79	63 447,77
Total	1 104 886,58	54 687,43	25 708,28	1 133 865,73
Autres charges		0,00		
Dotations aux provisions pour risques et charges	104 500,00		104 500,00	0,00
Dotations aux provisions pour remise en état	0,00			0,00
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 473 464,13		895 714,13	577 750,00
TOTAL	1 577 964,13		1 000 214,13	577 750,00

Règles et méthodes comptables

PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRALEMENT ADMIS

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L. 1214-78 et l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994 ;
- complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent ;
- le compte de résultat demeure inchangé ;
- l'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

PRÉSENTATION DES COMPTES

Par rapport aux exercices précédents, les maquettes de présentation ont été redessinées.

Les principaux changements sont :

Inversion des colonnes N et N-1 sur les États de synthèse :

- état du patrimoine,
- compte de résultat.

Modification du contenu de certaines rubriques au niveau :

De l'état du patrimoine :

- la rubrique « locataires et comptes rattachés » intègre désormais le solde net des créances et des dettes liées aux appels de charges réglées aux syndics et appelées aux locataires. Lors de la présentation précédente (rapport annuel 2004), ces provisions étaient respectivement classées en « autres créances » et « dettes d'exploitation » ;
- comptes « débiteurs/créiteurs divers » au poste « dettes diverses » au lieu de « dettes d'exploitation » précédemment.

Du compte de résultat :

Le compte de résultat fait l'objet d'une présentation plus synthétique.

Modifications de procédures

Au cours de l'exercice 2005, deux modifications sont intervenues au niveau de nos procédures comptables :

Appels de fonds/charges

Jusqu'au 31 décembre 2004 les appels de fonds syndic étaient comptabilisés au bilan de la SCPI en classe 4. À compter du 1^{er} janvier 2005, le traitement des appels de fonds relatifs aux charges des immeubles est comptabilisé en compte de résultat (en charges pour les fonds versés aux syndics et en produits pour les provisions de charges appelées auprès des locataires) mais sans incidence sur le résultat de la société puisque la variation de ces charges et/ou produits (produits nets de TVA) est comptabilisée de manière à annuler l'impact résultat et à transférer ce solde en classe 4 au bilan.

Honoraires de gérance

La charge liée aux honoraires de gérance est désormais déterminée à partir des loyers encaissés et non à partir des loyers quittancés comme précédemment.

Le règlement de ces honoraires reste inchangé puisqu'il est conditionné à l'encaissement des produits fonciers.

Ces modifications ont pris effet au 1^{er} janvier 2005.

Les autres principes et méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'État du patrimoine, colonne « valeur bilancielle » pour sa valeur d'acquisition, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur actuelle en fin d'exercice figure dans la colonne « valeur estimée » et correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

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 2005, il s'agit d'une actualisation.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Créances

Un tableau reprend en annexe les différents types de créances.

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

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où la créance est supérieure au dépôt de garantie (ou caution bancaire).

Les créances sont intégralement provisionnées, après déduction des dépôts de garantie.

Dettes

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

Les autres rubriques sont détaillées en annexe.

Variation des capitaux propres

Ce document retrace les mouvements de fonds propres au cours de l'exercice 2005 soit les 4 acomptes versés au titre de l'année 2005 et des acomptes sur liquidation.

NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état – entretien

Cette rubrique concerne notamment les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

DESCRIPTION DU PLAN D'ENTRETIEN

Le plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2005-2009) a été actualisé afin d'être en conformité avec la cession du patrimoine en cours.

INDEMNITÉS D'ASSURANCES

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux induits par les sinistres. Les coûts engagés peuvent faire l'objet de provisions sur charges à payer le cas échéant.

CHARGES NON RÉCUPÉRÉES SUR LOCAUX VIDES

La détermination de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble. Ce coût est estimé à partir des charges récupérables existantes avant la vacance et contenu du temps de celle-ci.

GESTION LOCATIVE

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 8 % du montant hors taxes des recettes locatives,
- 8 % HT sur les produits de trésorerie.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante, décrets n° 96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La société de gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2005, la collaboration entre le Conseil de surveillance et la Société de gestion, s'est concrétisée par la tenue de quatre réunions plénières du Conseil.

L'information régulière sur la gestion du patrimoine diffusée à l'occasion des réunions du Conseil a permis au Conseil de surveillance d'assurer au cours de cette année sa mission générale de vérification et de contrôle.

Nous avons également été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende et avons procédé aux débats nécessaires, formulé nos propositions et observations et donné notre accord à l'opération d'augmentation de capital lancée en début d'année 2006 pour un montant de 25 500 000 € hors prime d'émission (34 M € prime d'émission comprise).

Le Commissaire aux comptes présent à toutes les réunions du Conseil de surveillance a répondu aux interrogations du Conseil.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2005.

L'année 2005 a été marquée par une croissance modeste. Le marché immobilier d'entreprise est caractérisé par :

- une demande placée en progression
- une offre disponible qui diminue légèrement.
- un taux de vacance moyen qui se tasse légèrement
- une stabilisation des valeurs locatives
- un marché de l'investissement très dynamique.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et projet de résolutions.

Nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ET RESULTAT DE L'EXERCICE

Le Conseil a fait ressortir les différents éléments constitutifs du dividende exprimés en € par part ayant pleine jouissance en les comparant à ceux de l'exercice précédent.

La lecture de ce tableau permet d'appréhender comment se forme le résultat de notre Société et son évolution.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Rappel du nombre de parts en jouissance : 1 004 608

En euros par part en jouissance	Exercice 2004	Exercice 2005	Écarts en %
Revenus locatifs bruts	12,07	12,92	+ 7,03
Charges	2,87	2,74	- 4,53
Revenu locatifs nets	9,2	10,18	+ 10,65
Produits financiers bruts (*)	0,23	0,24	+ 4,34
Produits ou charges exceptionnels	0,04	+ 0,07	+ 75,00
Résultat	8,48	10,49	+ 23,70
Prélèvement sur le report à nouveau	1,12	-	-
Abondement au report à nouveau	-	2,09	-
Dividende (y compris PFL)	9,60	8,40	- 12,5

* Certificats de dépôts négociables.

Rapport du Conseil de surveillance

1. Les revenus locatifs

Les revenus locatifs nets connaissent une hausse de 10,65%. Celle-ci s'explique essentiellement par :

- la hausse des revenus locatifs liée notamment aux augmentations de certains baux.
- La baisse des travaux de remise en état
- Une reprise de provision pour grosses réparations et la baisse des dotations aux provisions pour grosses réparations.
- Une baisse des provisions pour créances douteuses.

2. Les produits financiers

Les produits financiers connaissent une hausse de 4,34 % par rapport à 2004 due à une légère augmentation de l'encours de trésorerie placée, malgré des taux de rendement qui ont encore baissé en 2005.

3. Le résultat

Le résultat est en hausse de 23,70 % (avec 10,49 € par part).

4. Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2005 s'est élevé à 8,40 € par part, en baisse de 12,5 % par rapport à 2004.

Après affectation des résultats 2005, le report à nouveau sera abondé de 2 102 346 € et s'établira à 3,71 € par part, soit 2,26 mois de distribution 2005.

5. Distribution et résultat

En matière de politique de distribution pour 2006, il a été convenu, en accord avec la Société de gestion, de maintenir le dividende prévisionnel de 2006 à 8,40 € par part (non optant PFL).

LES PARTS DE LA S.C.P.I.

Marché des parts

En 2005, 38.985 parts ont été échangées pour un volume 5,58 M € soit une augmentation de 2,97 % en nombre de parts échangées et de 15,43 % en volume.

Le volume total des transactions sur l'année 2005 représente 3,88 % de la capitalisation contre 3,77 % en 2004.

Le prix des parts a progressé au cours de l'année 2005 de 15,07 % passant de 135,40 € en décembre 2004 à 155,80 € (prix d'exécution hors frais) de décembre 2005 soit un prix frais inclus de 172 € au 31 décembre de l'exercice.

A ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus) le rendement représente 5,39% hors frais et 4,88% frais inclus.

Gré à gré

Aucune transaction n'a été effectuée sur le marché de gré à gré.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le Conseil de surveillance rappelle la rémunération de la société de gestion pour les fonctions ci-après :

- études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : 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.
- administration de la société et gestion des biens sociaux : 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 la société.
- une commission de 5 % hors taxes, calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article 28 du règlement n°2001-06 de l'Autorité des Marchés Financiers en rémunération de l'établissement du prix d'exécution.

AUGMENTATION DU CAPITAL

Le Conseil de Surveillance vous rappelle que conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par l'assemblée générale extraordinaire des associés, réunie le 8 juillet 2005, la société de gestion (CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER) a décidé d'augmenter le capital de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE de 25 500 000 € pour le porter de 150 691 200 € à 176 191 200 € par l'émission de 170 000 parts de 150 € nominal.

Le prix de souscription est de 200 € (la prime d'émission de 50 € incluant la commission de souscription) et doit être versé le jour de la souscription. Le minimum de souscription est de 10 parts, soit 2 000 €.

La souscription a été ouverte le 1er février 2006 et sera clôturée le 31 août 2006.

Toutefois, la souscription pourra être close par anticipation et sans préavis, dès que le montant de l'augmentation de capital aura été intégralement souscrit.

La note d'information a reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers n° SCPI n° 06-01 en date du 3 janvier 2006 Ce document est disponible au siège de la société ainsi que dans les principales agences LCL.

Rapport du Conseil de surveillance

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que l'article 19 du règlement AMF prévoit qu'à l'échéance du troisième exercice complet de la SCPI, le Conseil de surveillance de cette dernière doit être intégralement renouvelé.

L'Assemblée Générale du 13 décembre 2002 avait procédé à la nomination des membres du Conseil de surveillance. Le conseil doit donc faire l'objet d'un renouvellement intégral lors de la votre Assemblée Générale.

Aux termes de l'article 21 des statuts de la SCPI, il est prévu que le nouveau Conseil soit composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années et sont toujours rééligibles.

Nous vous invitons donc à nommer Membres du Conseil, pour une période de trois ans, douze candidats parmi ceux figurant dans la liste jointe en annexe à la convocation.

CONCLUSION

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable s'élève à 156 296 225,90 € soit 155,58 € par part,
- la valeur de réalisation, égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 196 773 172,54 € soit 195,87 € par part,
- la valeur de reconstitution, égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 224 311 786,33 € soit 223,28 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions.

Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de surveillance.

M. Christian DESCHASEAUX

Rapport général du commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2005

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 2005 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 œuvre 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 :

Changement de méthode comptable

Les notes « appels de fonds/charges » et « honoraires de gérance » de l'annexe exposent les changements comptables intervenus au 1^{er} juillet 2005 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2005. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé des changements de méthodes comptables mentionnés ci-dessus et de la présentation qui en a été faite dans l'annexe.

Rapport général du commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2005

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.

La réunion du conseil de surveillance s'étant tenue après le 15 mars 2005, ce présent rapport n'a pu être établi dans les délais légaux.

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 7 avril 2006

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Daniel Fesson

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2005

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 Agricole 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 2005, 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 2005, cette commission s'élève à 1 032 229 € 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 7 avril 2006

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Daniel Fesson

Projet de résolutions

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de gestion,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2005 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale donne au Conseil de surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve les conventions.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 8 438 707,20 € le montant à répartir entre les associés au titre des dividendes et décide d'affecter la somme de 2 102 346,30 € au compte "Report à nouveau".

L'assemblée générale approuve les propositions de la société de gestion en vue d'une distribution de 8,40 € par part ayant eu jouissance l'année entière. Pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers, le revenu perçu est de 8,33 €.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 10 100 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2006

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société FONCIER EXPERTISE, en qualité d'expert immobilier, pour une durée de quatre ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'article 19 du règlement AMF prévoit qu'à l'échéance du troisième exercice complet de la SCPI, le Conseil de

surveillance de cette dernière doit être intégralement renouvelé.

L'Assemblée Générale du 13 décembre 2002 avait procédé à la nomination des membres du Conseil de surveillance. Le conseil doit donc faire l'objet d'un renouvellement intégral par la présente Assemblée.

Aux termes de l'article 21 des statuts de la SCPI, il est prévu que le nouveau Conseil soit composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années et sont toujours rééligibles.

Afin de porter le nombre de membres au maximum prévu statutairement, 12 membres seront nommés.

L'Assemblée nomme les membres du Conseil, pour une période de trois ans, parmi les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant reçu le plus grand nombre de voix.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder, dans le cadre réglementaire, à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2006.

Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de gestion.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER à contracter des emprunts, à assumer des dettes ou à procéder à des acquisitions payables à terme, pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 millions d'euros.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2006, à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

ONZIÈME 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	156 296 225,90 €	soit 155,58 € pour une part
• valeur de réalisation	196 773 172,54 €	soit 195,87 € pour une part
• valeur de reconstitution	224 311 786,33 €	soit 223,28 € pour une part

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

Nomination des membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

M. Christian DESCHASEAUX (Président)

Mesdames Sylvie de COUSSERGUES, Chantal COTTONI

Messieurs Elie BARONCHELLI, François-Noël BESSE-DESMOULIERES, Jean-François BOUQUET, François COUCHOU-MEILLOT, Jean-Jacques DAYRIES, Eric GERNER, René SARGENT, la Société ESCA

Le Conseil de surveillance est à renouveler dans son intégralité et 12 postes sont à pourvoir.

Les membres sortant sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

Noms	Âge	Activité Profession	Nombre de parts détenues dans Rivoli Avenir Patrimoine	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Elie BARONCHELLI	71 ans	Retraité Crédit Lyonnais	1 150	210
2 François-Noël BESSE DESMOULIERES	61 ans	Retraité Crédit Lyonnais	149	19
3 Jean-François BOUQUET	69 ans	Ingénieur en retraite	120	50
4 Chantal COTTONI	54 ans	Cadre retraité de la Caisse des Dépôts	609	-
5 Sylvie de COUSSERGUES	61 ans	Professeur des Universités	1 042	-
6 Jean-Jacques DAYRIES	60 ans	Chef d'entreprise	50	
7 Christian DESCHASEAUX	60 ans	Cadre supérieure de direction générale Crédit Lyonnais	1	
8 Eric GERNER	59 ans	Cadre dirigeant Calyon	1	4
9 ESCA Prévoyance		Représentée par M. Gilbert CLAUSSE	37 746	1 433
10 René SARGENT	72 ans	Ingénieur en retraite	145	8

Les nouveaux candidats au Conseil de surveillance sont les suivants :

Noms	Âge	Activité Profession	Nombre de parts détenues dans Rivoli Avenir Patrimoine	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
11 Serge DOESSANT	63 ans	Retraité LCL	100	
12 Jacques HARDY	69 ans	Notaire Honoraire	666	150
13 Jacques MOUREY	46 ans	Cadre LCL	60	21
14 Simon-Pierre VULLIERME	40 ans	Ingénieur	217	-
15 Patrick WASSE	43 ans	Gérant de SCI	10	106

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 06-01 du 3 janvier 2006

Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Tél. : 01 43 23 50 00
Adresse postale : 91/93, boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15
RCS Paris 440 388 411

SOCIÉTÉ DE GESTION

Agrément AMF. n° 95-17 du 14 mars 1995

CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE*
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Adresse postale : 91/93, boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15
RCS Paris 315 429 837

* Nouvelle dénomination de CAAM IMMOBILIER depuis le 7 avril 2006.

