

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2009	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	24
Inventaire détaillé des placements immobiliers	28
États financiers	30
Rapport financier 2009	32
Règles et méthodes comptables	40
Rapport du Conseil de surveillance	43
Rapports des Commissaires aux comptes	46
Texte des Résolutions	49

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2009

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Autres administrateurs	Bruno CALMETTES Pierre-Paul COCHET Paul-Henri de LA PORTE du THEIL Guillaume ROUSSEAU AMUNDI GROUP représenté par Fathi JERFEL

CONSEIL DE SURVEILLANCE RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Président	Jean-Jacques DAYRIES
Membres	Elie BARONCHELLI François-Noel BESSE-DESMOULIERES Jean-François BOUQUET Chantal COTTONI Eric GERNER Jacques HARDY Thibaut PAILLOLE MALPART René SARGENT Simon-Pierre VULLIERME Société ESCA représentée par Gilbert CLAUSSE Société CLORAN FINANCE représentée par Pierre LE BOULERE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER
Suppléant	Etienne BORIS

EXPERT IMMOBILIER	FONCIER EXPERTISE
--------------------------	-------------------

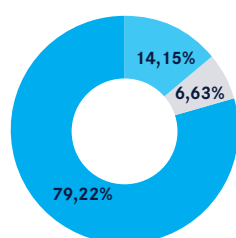
Chiffres clés

au 31 décembre 2009

Date de création	2002
Nombre de parts	1 272 790
Valeur de réalisation	266 035 097 €
Nombre d'associés	5 202
Nombre d'immeubles	17
Surface du patrimoine	65 192 m ²
Nombre de locataires	70
Taux d'occupation net	95,83%
Résultat par part	12,94 €
Dividende par part (hors PFL)	12,98 €
Dividende (y c. PFL)	13,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2009)	6,77 €

Répartition du patrimoine

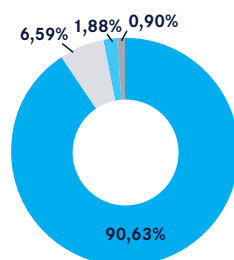
Valeurs vénale par zones géographiques



■ Paris : 79,22%
■ Île-de-France : 14,15%
■ Province : 6,63%

Répartition du patrimoine

Par types de locaux
(Toutes zones géographiques confondues en valeur vénale)



■ Bureaux : 90,63%
■ Commerces : 6,59%
■ Entrepôts : 1,88%
■ Hôtels et loisirs : 0,90%

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 2009 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise en 2009 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Redémarrage progressif de l'économie

Avec un recul de son Produit Intérieur Brut de 2,3%, anticipé pour l'ensemble de l'année 2009, l'économie française aura plutôt mieux résisté à la plus profonde crise jamais enregistrée que ses voisins européens, accentuant ainsi les écarts de croissance entre pays. Les amortisseurs sociaux ont pleinement joué leur rôle et ont contribué à soutenir l'économie. Ainsi, la consommation des ménages a pu rester positive sur l'ensemble de l'année 2009, à 1%, soutenue par les différentes aides gouvernementales, en particulier la prime à la casse qui a sensiblement dynamisé la production et l'importation de véhicules dans la deuxième partie de l'année. Les dépenses des ménages auront progressé de 2,1% en décembre en rythme mensuel et auront même bondi de 3% au 4^e trimestre par rapport au 3^e trimestre 2009. La demande intérieure a été soutenue par les gains de pouvoirs d'achat résultant de la déflation observée presque tout au long de l'année. De plus, le très net repli des échanges commerciaux, en particulier au cours du 1^{er} semestre, a moins fortement impacté l'économie française, traditionnellement moins exportatrice, que celles de la plupart des autres pays européens.

Toutefois, cette amélioration des différents indicateurs économiques ne s'est pas encore manifestée par une reprise de l'emploi. Le chômage poursuit en effet sa progression, mais dans une ampleur moindre qu'au début de l'année 2009. Au total, l'économie française aura détruit près de 325 000 emplois en 2009 selon les prévisions du Pôle Emploi, un chiffre jamais atteint dans une période aussi courte, après 101 000 en 2008.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Bonne tenue du marché utilisateurs au 4^e trimestre 2009

Avec 550 000 m² commercialisés au cours des trois derniers mois de l'année 2009, la demande placée a nettement rebondi au 4^e trimestre, à un niveau en hausse de 38% par rapport au 3^e trimestre 2009 et de 13% par rapport au 4^e trimestre 2008. Quelques grandes transactions se sont concrétisées en fin d'année, dans des immeubles neufs ou en cours de construction, aux portes de Paris.

Ce regain d'activité enregistré au cours des trois derniers mois a permis à la demande placée d'atteindre un niveau satisfaisant en rythme annuel. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2009, le volume de commercialisation s'établit à 1,8 millions de m², en recul de près de 25% par rapport à l'année 2008, mais seulement de 13% par rapport à la moyenne annuelle des dix dernières années. Pourtant, le début d'année avait été très peu propice aux mouvements des entreprises, très attentistes face aux effets de la crise économique et au fort ralentissement de leurs activités. Par ailleurs, la propension des bailleurs à accepter des renégociations de baux, dans un contexte de loyers en baisse, de locataires en difficultés et, plus globalement, de demande utilisateurs en berne, a nettement freiné le volume des prises à bail tout au long de l'année.

Malgré le fort impact de plusieurs grandes transactions en fin d'année sur la statistique trimestrielle, le segment des petites et moyennes surfaces a largement dominé l'activité en 2009, confirmant un impact plus fort et plus immédiat

de la crise économique sur les PME/PMI et par conséquent, la nécessité pour ces entreprises de se reloger dans des surfaces de plus petite taille. Ainsi, seulement 38% des transactions locatives ont été supérieures à 5 000 m², contre 43% en 2008. L'absorption nette finit donc l'année à - 100 000 m², la part du parc de bureaux occupé se réduisant sensiblement, résultat des exigences de rationalisation et de recherche d'économie des utilisateurs.

L'offre poursuit donc encore fortement sa progression ce trimestre. Avec 3,6 millions de m² disponibles fin décembre, l'augmentation faiblit néanmoins au cours des trois derniers mois, puisqu'elle représente seulement 6% par rapport au volume d'offre recensé fin septembre 2009 : la progression demeure cependant considérable en rythme annuel. En effet, l'offre a progressé de près d'un tiers entre la fin de l'année 2008 et la fin de l'année 2009, le taux de vacance se situant à 6,8%, malgré un repli sensible des livraisons. Le recul des mises en chantier, de 14% en volume depuis le début de l'année, contribue à appauvrir la qualité des surfaces disponibles, puisque 72% de l'offre existante concerne désormais des biens de 2^e main.

Dans ce contexte, les loyers ont continué à s'abaisser au cours du 4^e trimestre. Le loyer 'prime' s'établit désormais à 664 €/m²/an, en repli de 11% sur les trois derniers mois et de 17% sur un an. Le loyer moyen recule plus légèrement, de 6% sur les douze derniers mois, mais sa baisse s'est accélérée depuis la mi-année. Les biens de moindre qualité, moins bien localisés, souffrent de la concurrence d'immeubles plus qualitatifs, plus proches de Paris et même dans Paris intra muros, la correction des loyers ayant été plus forte dans la Capitale.

Les marchés régionaux ont également subi un recul de la demande placée en 2009 mais dans une moindre mesure que celui enregistré en Île-de-France. Avec près de 1,1 million de m² pris à bail ces douze derniers mois, les Régions résistent plutôt bien, puisque la baisse des volumes commercialisés atteint 12% par rapport au niveau atteint en 2008. Ainsi, la quasi totalité des marchés régionaux ont enregistré un repli de leur demande placée. À l'instar du marché locatif de l'Île-de-France, peu de grandes transactions ont été signées en 2009.

L'offre immédiatement disponible progresse en 2009, pour approcher les 2 millions de m² fin décembre. Le déséquilibre entre l'offre et la demande est néanmoins moins net dans les marchés régionaux qu'en Île-de-France. L'offre est principalement alimentée par les libérations de surfaces de 2^e main. Les immeubles neufs se commercialisent en effet plus rapidement, puisque la part des surfaces neuves dans la demande placée représente 40% alors qu'elle atteint seulement 32% dans l'offre.

Ainsi, les loyers pour les bureaux neufs en région sont restés stables en 2009 mais les mesures d'accompagnement accordées par les bailleurs, soucieux d'attirer ou de conserver les locataires, augmentent. Le loyer le plus élevé est enregistré à Marseille, s'établissant à 250 €/m²/an, suivi par Lyon à 230 €/m²/an. Le marché marseillais a profité d'une demande forte, des pouvoirs publics notamment, confrontée à une faible disponibilité d'offre de qualité. Les loyers pour les biens de 2^e main ont, quant à eux, accusé un léger repli, sur presque tous les marchés.

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

Stabilisation des loyers au 4^e trimestre mais repli généralisé sur l'ensemble de l'année

La baisse significative de la demande placée, constatée tout au long des trois premiers trimestres de l'année 2009, s'est poursuivie au cours du 4^e trimestre.

Ainsi, avec seulement 15 transactions réalisées, seuls 280 000 m² ont été pris à bail durant les trois derniers mois de l'année, soit une baisse de 29% entre le 3^e et le 4^e trimestre. Alors que 2,5 millions de m² avaient été pris à bail en 2008, la demande placée a totalisé 1,5 million de m² sur l'ensemble de l'année 2009, en net repli de 41%.

La répartition géographique des commercialisations reste identique à celle observée au cours de l'année précédente, puisque l'axe nord / sud concentre toujours la quasi totalité de la demande placée. En effet, l'Île-de-France représente 25% de l'activité totale suivie par les marchés du couloir rhodanien et du grand nord, qui représentent respectivement 22% et 21% de l'activité. La demande des utilisateurs affiche une meilleure résistance en Ile de

Rapport de la Société de gestion

France et dans le couloir rhodanien avec une baisse des transactions locatives qui s'établit respectivement, à 18% et 35%. En revanche, les marchés situés hors de la dorsale nord/sud, moins établis, subissent des baisses très fortes de leurs niveaux de commercialisation, notamment les marchés de la région centre et la région grand sud, en repli respectivement de 66% et de 54%.

Les logisticiens qui avaient pour priorité l'optimisation des surfaces louées et les économies d'échelles ont opté pour une politique de renégociation des baux et ont par conséquent renoncé à déménager. Cette démarche a trouvé un écho favorable auprès des bailleurs, qui ont choisi de pérenniser leurs revenus locatifs et de gagner en sécurité, grâce à des durées de baux plus longues.

Le contexte fragile de reprise économique associé à un manque de visibilité a suscité l'attentisme des acteurs du marché, réduisant ainsi la demande, ce qui a conduit au report de bons nombres de projets, reflet d'une plus grande prudence des promoteurs et des investisseurs. Ainsi, les mises en chantiers ont été suspendues à partir du 2^e semestre, permettant de modérer la hausse des stocks. L'offre en blanc, c'est-à-dire non pré-commercialisée s'élève à 300 000 m² fin décembre 2009, en recul de 70% en un an.

Parallèlement l'offre immédiate poursuit sa hausse, de 9% entre le 3^e et 4^e trimestre 2009, pour s'établir à 3,3 millions de m². En rythme annuel, elle a augmenté de 44%, près de la moitié des bâtiments disponibles étant neufs ou rénovés. La plupart des marchés sont actuellement en situation de sur offre.

Par conséquent les valeurs locatives aussi bien faciales qu'économiques ont été revues à la baisse. En Île-de-France, le loyer "prime" a reculé de 55 à 52 €/m²/ an et pour la région lyonnaise de 49 à 45 €/m²/ an en rythme annuel. Dans le même temps, des avantages commerciaux de plus en plus importants sont consentis par les bailleurs.

Néanmoins, une stabilisation des valeurs s'est produite au cours du 4^e trimestre sur l'ensemble des marchés.

LE MARCHÉ DES COMMERCES

Bonne résistance des loyers sur les surfaces les mieux localisées

La bonne tenue de la consommation des ménages, particulièrement dynamique en fin d'année, a assuré une activité soutenue des enseignes sur les différentes typologies de commerces, les surfaces de pieds d'immeubles, les centres commerciaux et les parcs d'activité commerciale.

Les commerces de pieds d'immeubles ont bénéficié des vellétés des enseignes internationales à se positionner dans les meilleures localisations dans les centres-villes, avec une sélectivité accrue, tandis qu'elles se sont désengagées des emplacements moins porteurs. Les loyers "prime" se sont donc maintenus à des niveaux élevés dans les grandes métropoles françaises mais les loyers des surfaces situées dans des zones plus secondaires ont subi un recul sensible. Le taux de rendement 'prime' pour les commerces de pieds d'immeubles est resté stable au cours des derniers trimestres, malgré la crise.

Les loyers observés en centres commerciaux se sont, quant à eux, très légèrement repliés tandis que le taux de rendement "prime" s'est stabilisé à 5,75% en fin d'année, après avoir progressé au cours du 1^{er} semestre et devrait baisser en 2010, à 5,50%, niveau atteint fin 2008.

La production de surfaces commerciales s'est fortement accélérée en 2009, résultat de la libéralisation des implantations commerciales prévue par la loi de modernisation de l'économie, qui permet l'ouverture de surfaces commerciales de moins de 1 000 m² sans autorisation, contre 300 m² auparavant. Ainsi, le parc de surfaces commerciales a progressé de 4 millions de m² au cours des douze derniers mois, principalement en périphéries de villes, sous la forme de parcs d'activités commerciales.

La prolifération de surfaces de ce type a entraîné un repli significatif des loyers. Après avoir progressé fortement dès le 3^e trimestre 2008, le taux de rendement "prime" s'est désormais stabilisé à un niveau supérieur à 8%. Toutefois, les taux de rendement pour les parcs d'activités commerciales de qualité, bien loués, plus proches des centres-villes devraient repasser sous la barre des 8% au cours de l'année 2010.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Sensible regain de dynamisme sur le marché de l'investissement au 4^e trimestre

Les investissements ont rebondi au 4^e trimestre après un très faible 1^{er} semestre. En effet, 3,5 milliards € ont été investis au cours des trois derniers mois, ce qui représente près de la moitié des engagements enregistrés sur l'ensemble de l'année 2009 et une augmentation de 21% par rapport au 4^e trimestre 2008. Près de 30 transactions excédant 40 millions € ont été recensées durant les 3 derniers mois.

En rythme annuel, le volume d'investissement a atteint 7,6 milliards €, en baisse de 40% par rapport à 2008. Ce net repli est le résultat de la forte baisse des valeurs vénales, issue de la très nette remontée des rendements et de la baisse des loyers, toujours en cours. Les biens localisés dans Paris intra muros ont ainsi gagné en attractivité, puisqu'ils représentent 43% des volumes échangés en 2009, et même 50% au seul 4^e trimestre, en particulier pour les immeubles situés dans les quartiers d'affaires traditionnels de Paris Centre Ouest.

De plus, l'attentisme des investisseurs, soucieux d'investir au meilleur prix et disposant d'un accès plus limité à la dette, malgré une légère détente des conditions de financement, a amoindri les volumes échangés. Enfin, le moindre nombre de produits présents sur le marché a freiné les investissements, les vendeurs attendant une remontée des valeurs vénales pour procéder à la cession de leurs actifs.

L'activité a été soutenue par les investisseurs disposant d'une part importante de fonds propres tels que les SCPI, les fonds allemands et les investisseurs privés et s'est concentrée sur les produits les plus résistants, les bureaux et les commerces représentant 92% du volume global. Les commerces sont même les seuls produits pour lesquels les investissements ont progressé, une hausse très forte, de 68% entre 2008 et 2009.

La hausse des engagements a été également significative en Régions, en particulier sur les marchés les plus liquides (Lyon notamment), pour représenter environ un quart des investissements, un volume historiquement élevé.

Amorcée dès le 3^e trimestre, la baisse des taux "prime" s'est poursuivie aussi bien à Paris qu'en Régions. Cette pression à la baisse pour les taux de rendement "prime" est le résultat d'une concurrence toujours forte des investisseurs pour les meilleurs actifs, de tailles moyennes, loués à des loyers de marché, aussi bien en Île-de-France qu'en province. Le repli du taux de rendement "prime" est même plus important en Régions (- 45 bps) que dans le Quartier Central des Affaires parisien (- 25 bps).

La prime de risque, différence entre le taux "prime" immobilier et les taux sans risque déflatés demeure toutefois élevée, puisque ces derniers augmentent légèrement, mais sont diminués par un retour modeste de l'inflation (0,9%) en fin d'année. La remontée de l'inflation profite ainsi aux investissements immobiliers et contribue à la hausse de la prime de risque ce trimestre, proche de son niveau de fin 2008, malgré un repli du taux de rendement "prime" de 75 bps depuis son point haut enregistré au 1^{er} trimestre 2009.

Les produits de 2^e main, quant à eux, enregistrent toujours une remontée de leurs taux de rendement, la prime de risque étant toujours jugée insuffisante par les investisseurs pour des biens de moindre qualité, moins bien localisés, dans un contexte de demande utilisateurs au ralenti.

PERSPECTIVES 2010

Un marché utilisateurs toujours au ralenti, des investissements en hausse en 2010

Après une année 2009 très difficile, la France devrait renouer avec la croissance en 2010, portée par une économie mondiale en net regain d'activités grâce à des pays émergents, à nouveau en phase de développement rapide. La reprise se confirmera certes mais demeurera lente et fragile. En effet, les soutiens temporaires à l'économie, tels que le déstockage ou le plan de relance du gouvernement, devraient s'estomper pour conduire à un nouveau ralentissement de l'économie. La croissance du Produit Intérieur Brut devrait ainsi s'établir à 1,5% selon les prévisions du Crédit Agricole mais cela ne sera pas suffisant pour enrayer les destructions d'emplois. Par

Rapport de la Société de gestion

conséquent, une poursuite de la hausse du chômage, dans des proportions certes moindres qu'en 2009, est à attendre tout au long de l'année 2010 ; le nombre d'emplois détruits devrait se situer autour de 60 000.

La demande placée devrait donc rester à un niveau sensiblement identique à celui enregistré en 2009, tandis que l'augmentation de l'offre devrait être plus faible, le recul des livraisons freinant sa progression. La qualité des surfaces disponibles devrait s'appauvrir encore, aussi bien en Île-de-France qu'en Régions. La baisse des loyers devrait par conséquent être plus sensible pour les biens de 2^e main que pour ceux de meilleure qualité, dont les valeurs locatives ont déjà fortement corrigé.

L'arrêt de mise en chantier de plateformes logistiques devrait conduire à une stabilisation des loyers durant l'année 2010. Enfin, l'abondance d'offre disponible, à des niveaux de loyers très attractifs et des mesures d'accompagnement toujours importantes, devrait favoriser les mouvements des utilisateurs. La demande placée devrait ainsi atteindre en 2010, un volume proche de celui observé en 2009.

Le marché devrait être plus fluide en 2010 pour atteindre un volume de 10 à 12 milliards €, les engagements se concentrant toujours majoritairement sur les meilleurs produits. Le taux de rendement "prime" devrait donc baisser légèrement dans les prochains mois. La prime de risque devrait demeurer forte, au moins au début de l'année 2010 car les taux sans risque devraient rester relativement peu élevés au 1^{er} semestre 2010, affaiblis par une reprise de l'inflation. Ainsi, le marché devrait être toujours un marché à deux vitesses en 2010 : les biens les mieux positionnés, dont les prix se stabilisent progressivement, par la combinaison de taux de rendement sous pression et du ralentissement de la baisse des loyers et ceux de 2^e main qui continueront à subir une décote sensible. Cette décote des biens de moindre qualité pourrait être accentuée par la mise en vente de ce type de biens par les assureurs, dans le cadre des nouvelles dispositions Solvency II, accentuant l'exigence de fonds propres des assurances.

LA COLLECTE DES SCPI

(source IEIF)	2008	2009	Variation
Collecte brute	1 232 M€	1 323 M€	+ 7,45%
Collecte nette	874 M€	868 M€	- 0,58%
Marché des parts	345 M€	384 M€	+ 11,48%
Capitalisation	17 303 M€	18 950 M€	+ 9,52%
Nombre de SCPI	130	134	+ 3%

La collecte nette se répartit essentiellement entre 490 M€ de SCPI fiscales soit 56,4% de la collecte nette totale, 158 M€ de SCPI Murs de magasins et 187 M€ pour les SCPI classiques diversifiées soit 21% de la collecte nette totale contre 487 M€ en 2008.

Au total, 46 SCPI ont ouvert leur capital en 2009, contre 43 en 2008.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 385 M€ contre 345 M€ en 2008 ce qui représente une hausse de 11,48%.

DÉNOMINATION SOCIALE

Les deux grands groupes bancaires français, Crédit Agricole et Société Générale, ont décidé, au cours de l'année 2009, de regrouper leurs activités de gestion d'actifs. Cette opération a été réalisée le 31 décembre 2009, après agrément de l'autorité européenne de la concurrence, au travers d'un apport partiel des activités de la Société Générale Asset Management (SGAM) à Crédit Agricole Asset Management (CAAM). Le nouvel ensemble ainsi créé porte, depuis le 1^{er} janvier 2010, le nom Amundi. Au sein du groupe Amundi, le rapprochement des activités de gestion d'actifs immobiliers de CAAM RE et de SGAM a donné naissance à un acteur d'une toute nouvelle dimension : Amundi Immobilier.

Les comptes de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU COMPTE DE RÉSULTAT, DES DIVIDENDES ET DES VALEURS DE LA SCPI

Compte de résultat simplifié (en euros)	31 décembre 2008 (a)	31 décembre 2009 (b)	% avanc. (b) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière (1)	20 901 972	22 607 557	8,2%
Produits financiers (2)	672 586	79 391	- 88,2%
Sous-total	21 574 558	22 686 948	5,2%
Charges immobilières (3)	- 424 850	- 787 039	85,3%
Frais généraux	- 1 958 891	- 1 886 912	- 4,9%
Travaux de remise en état	- 305 352	- 5 038	- 98,4%
Provisions nettes (4)	- 1 549 046	- 1 842 812	19,0%
Provisions pour charges non récupérables	- 40 690	- 17 697	- 56,5%
Charges financières sur emprunts	- 1 505 525	- 1 765 906	17,3%
Résultat exceptionnel	628	90 805	n.a.
RÉSULTAT COMPTABLE	15 790 832	16 472 348	3,3%
Résultat comptable par part	12,41	12,94	3,3%
Dividendes par part sur Non-Optant	12,00	13,00	- 18,7%
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	6,82	6,77	44,9%

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives.

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants.

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

LES PRODUITS

(en euros)	au 31 décembre 2008	au 31 décembre 2009	% avanc. 2009/2008
Produits de l'activité immobilière	20 901 972	22 607 557	8,2%
Produits financiers	672 586	79 391	- 88,2%
TOTAL	21 574 558	22 686 948	5,2%

En 2009, les loyers facturés se sont élevés à 22 608 K€ soit une hausse de 8,2% par rapport à 2008. Cette progression s'explique principalement par l'effet en année pleine des loyers des acquisitions réalisées en 2008. Cette tendance est renforcée par les relocations de surfaces vacantes effectuées durant l'exercice 2008 et qui porte pleinement ses effets sur 2009.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers du placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (CDN) souscrits auprès de différents établissements bancaires pour un montant de 79 K€ fin 2009 en retrait par rapport à 2008.

Le montant des produits financiers est en retrait par rapport à 2008, compte tenu d'un moindre encours de trésorerie et de la baisse des taux de placement observés sur l'exercice. Le taux moyen sur 2009 est inférieur à 1%, alors que ce même taux s'établissait à 4,27% sur 2008.

Rapport de la Société de gestion

LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier net était de 95,45% au 1^{er} trimestre, de 97,22% au 2^e trimestre, de 95,61% au 3^e trimestre, de 94,99% au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation net moyen est de 95,83% en 2009 contre 97,92% en 2008.

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. Il est calculé hors locaux neutralisés (la neutralisation des immeubles est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé ; lorsqu'un immeuble est neutralisé, les loyers facturés ou potentiels le concernant ne sont pas pris en compte pour le calcul du taux d'occupation).

LES LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2009, le stock de locaux vacants hors immeubles neutralisés s'élevait à 6 906 m², ainsi répartis (contre 3 325 m² en 2008) :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2009 par affectation (en m²)

Bureaux	3 258
Archives	55
Activités et divers	3 593
Commerces	-
TOTAL	6 906
Nombre de parkings	74

L'essentiel des surfaces vacantes concerne un plateau de bureaux dans l'immeuble de la Rue du Louvre à Paris et le bâtiment situé à Saint-Geneviève-des-Bois (91).

Détail par zone géographique

	RÉPARTITION EN M ²					Parkings
	Bureaux	Archives/ divers	Commerces	Activités et divers	Total	
Paris	1 246	55	-		1 301	25
Île-de-France	1 304	-	-	3 593	6 201	49
Région	708	-	-		708	
Total	3 258	55	-	3 593	6 906	74

LES BAUX 2009

Durant l'exercice 2009, 5 nouveaux baux et 2 renouvellements de bail ont été signés. Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

Nouveaux baux :

- 83/85 boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS : signature d'un bail commercial avec Lamy sur 648 m² de bureaux (transaction 4^e trimestre 2009)

– 66 avenue du Maine 75015 PARIS : 1 060 m² ont été loués à l'OPCA, déjà présent dans l'immeuble, dans le cadre d'une recherche de successeur pour Dexia, le locataire sortant (transaction 1^{er} trimestre 2009)

Les transactions indiquées ci-dessus contribuent à sécuriser l'état locatif de la SCPI et d'éviter le vide locatif. Elles s'inscrivent dans le contexte économique actuel marqué par la baisse des valeurs locatives de marché.

LES CHARGES NETTES IMMOBILIÈRES (HORS GROS TRAVAUX ET DÉPENSES DE REMISES EN ÉTAT) ET FRAIS GÉNÉRAUX

Charges immobilières hors travaux et remises en état

(en euros)	au 31 décembre 2008	au 31 décembre 2009	% avanc. 2009/2008
Entretiens et réparations	- 15 006	- 456 531	n.a.
Assurances	4 844	- 13 963	n.a.
Honoraires	- 48 213	- 36 901	- 23,5%
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 312 829	- 279 674	- 10,6%
Autres	- 53 648	30	- 100,1%
Total	- 424 850	- 787 039	85,3%

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges non refacturées (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes des baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). Le niveau des charges immobilières nettes est de 787 039 € comparé à un niveau de réalisation en 2008 de 424 850 €. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

Des récupérations observées en 2008 à hauteur de 300 K€ sur le niveau des charges d'entretien récupérables suite aux redditions de charges, ainsi que la vacance supplémentaire sur 2009 (entrepôt logistique de Sainte-Geneviève des Bois) explique la progression des charges d'entretien non récupérables entre 2008 et 2009.

Frais de gestion

(en euros)	au 31 décembre 2008	au 31 décembre 2009	% avanc. 2009/2008
Rémunérations de gestion	- 1 712 516	- 1 778 988	3,9%
Honoraires de commissaires aux comptes	- 34 797	- 35 600	2,3%
Frais divers de gestion	- 211 577	- 72 324	- 65,8%
Total	- 1 958 891	- 1 886 912	3,7%

Les frais généraux comportent :

- la commission de gestion, calculée au taux de 8% sur les loyers encaissés et sur les produits de trésorerie, *Rapportée à la valeur de réalisation de la SCPI de 266 M€, cette commission s'élève à 0,64%.*
- les honoraires des Commissaires aux comptes,
- les frais divers de gestion pour un montant de 72 324 €. Ces dépenses sont principalement constituées des honoraires d'expertise des immeubles ainsi que des coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales.

Rapport de la Société de gestion

L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

Les grosses réparations

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS (en euros)	31 décembre 2008	31 décembre 2009	% avanc. 2009/2008
Stock initial	2 349 821	2 795 009	18,9%
Dotation aux provisions	1 365 315	1 158 795	- 15,1%
Reprises de provisions	- 920 127	- 391 203	- 57,5%
Stock fin de période	2 795 009	3 562 600	27,5%

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 2009. Le principe retenu est de maintenir un niveau de provision correspondant à 2,5 années de travaux du plan quinquennal, soit un montant à fin décembre 2009 de - 3 563 K€.

Le plan de travaux quinquennal total est décomposé sur le tableau ci-dessous.

en K€ Libellés/Années	Gros travaux					Total
	2010	2011	2012	2013	2014	
Plan gros travaux au 31/12 /2009	2 005	1 133	850	650	500	5 138
%	100%	100%	50%	-	-	-
Provision au 31/12/2009	2 005	1 133	425	-	-	3 563

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2009 ont concerné les immeubles suivants :

	Montant en K€
- PARIS 19 ^e /rue Goubet	- 232
- PARIS 8 ^e /fbg St Honoré	- 46
- PARIS LA DÉFENSE/place De La Coupole	- 32
- PARIS 9 ^e /rue de Maubeuge	- 31

Remises en état

Les dépenses d'entretiens concernent les immeubles suivants :

Immeubles		K€
1 Place De La Coupole	PARIS LA DÉFENSE	- 41
77 Rue La Boétie	PARIS	- 24
Augny (Moselle) Décathlon	AUGNY	- 22
90 Av. Des Champs Elysées	PARIS (1)	90
Divers immeubles		- 7
TOTAL		- 5

(1) travaux de remise en état refacturés aux locataires.

LES CONTENTIEUX

Contentieux locatifs

Créances

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2008 (a)	31 décembre 2009 (b)	% avanc. (b) / (a)
Stock début de période	- 13 001	- 196 441	1 411%
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	- 195 999	- 753 898	285%
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	12 559	70 639	462%
Stock fin de période	- 196 441	- 879 700	348%

Les actions contentieuses et de recouvrements engagés à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 753 898 €. La crise économique actuelle incite les locataires à allonger les délais de paiement. Il s'agit de retards de paiement car un faible pourcentage de perte a été constaté jusqu'à présent. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 70 639 €. Au 31 décembre 2009 le montant de la provision figurant au bilan est de 879 700 €. 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 significatifs :

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 plaidoiries se sont tenues le 22/11/2009. Et un jugement a été rendu le 02/02/2010 par lequel aucune condamnation n'a été prononcée à l'encontre des bailleurs.

PROVISIONS POUR CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à - 63 217 €. Ces provisions sont constituées pour anticiper les éventuelles difficultés liées aux arrêtés de charges ; la provision évolue au rythme des arrêtés de charges effectués et de l'appréciation des risques.

CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières sont constituées des charges facturées sur l'emprunt de 35 M€ mis en place auprès de ING REAL ESTATE en novembre 2007 bénéficiant d'une garantie de taux de 4,99% marge bancaire comprise.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :

Ce montant correspond à une indemnité de 90 805 € perçue au titre de la résiliation anticipée par un locataire sur le Héron Building.

Rapport de la Société de gestion

LES RÉSULTATS

(en euros)	31 décembre 2008	31 décembre 2009	% avanc. 2008/2009
Résultat comptable	15 790 832	16 472 348	4,3%
Résultat comptable par part	12,41	12,94	4,3%

Le résultat bénéficiaire RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est passé de 15 790 832 € en 2008 à 16 472 348 € en 2009 soit une progression de 4,3%.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 12,94 €.

LA DISTRIBUTION

La distribution courante de 2009

La distribution courante de l'exercice 2009 s'est établie à 16 546 270 € soit 13,00 € par part (PFL non-optant) contre 12,00 € par part l'année précédente.

(en euros)	Cumul	par part
Report à nouveau début d'exercice	8 685 450	6,82
Résultat comptable	16 472 348	12,94
Distribution annuelle	- 16 546 270	- 13,00
Report à nouveau après affectation du résultat	8 611 526	6,77

La distribution prévisionnelle de 2010

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2010, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 3,25 € par part, soit une distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2010 de 13 € par part.

LES EXPERTISES

En 2009, la société Foncier Expertise, expert immobilier nommé le 23 juin 2006 en Assemblée Générale, a procédé fin 2009 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

De ces valeurs d'expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 276 970 000 € hors droits et à 294 142 140 € droits inclus, soit à périmètre constant (hors cessions), une baisse de 4,81% dans un contexte de baisse des valeurs locatives de marché et de poursuite de la hausse des taux de rendement immobilier.

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 31/12/2009 de 266 035 097 €.

(en euros)	Réel 2008	Réel 2009	Évolution 2008/2009
Valeurs de réalisation	284 089 593	266 035 097	- 6,36%

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers reprenant les valeurs d'expertise de chaque immeuble, ainsi que les principales caractéristiques.

La politique de cessions et d'acquisitions

INVESTISSEMENTS ET CESSIONS

Investissements

Dès le début de l'année 2009, votre SCPI n'était pas en position acheteuse puisque la majorité des liquidités disponibles pour investir avaient été engagées au cours de l'exercice précédent. Aucun investissement n'a été réalisé en 2009. Les cessions d'immeubles qui sont intervenues jusqu'à la fin de l'année 2009 ont permis de reconstituer une certaine capacité d'investissement de Rivoli Avenir Patrimoine.

Cessions

En 2009, trois immeubles ont été arbitrés. Ainsi, les immeubles situés Rue Goubet à Paris et Square Dutilleul à Lille datant des années 1970, en copropriété, ont été vendus alors que d'importants travaux étaient prévus afin de maintenir les locataires en place, sans perspective de valorisation des loyers ou de création de valeur. Les lots de copropriété détenus au 90 avenue des Champs-Élysées à Paris étaient de qualité technique moyenne puisque construits en 1967. Les loyers en place supérieurs à la valeur locative de marché et le taux de vacance en hausse (estimé à 62% en surface à fin 2010, suite au congé reçu de la part du locataire principal) ont été des critères de décision pour vendre également cet actif.

Les fonds provenant de ces cessions sont destinés à recentrer le patrimoine de la SCPI vers son positionnement initial (actifs "prime"), par l'acquisition de nouveaux immeubles modernes, bien localisés et sécurisés sur le plan locatif.

CESSIONS RÉALISÉES EN 2009 (EN K€)	Type	Locataire	Date de Vente	Prix de vente HD	Valeur nette comptable	Plus/moins value comptable	Plus/moins value fiscale	Impôt
11 square Dutilleul 59000 LILLE	Bureaux	Multilocataires	01/07/2009	7 000	4 980	1 648	574	- 152
16/18 rue Goubet 75 PARIS	Bureaux	Multilocataires	27/10/2009	4 450	4 708	- 374	- 1 137	0
90 champs Elysées 75008 PARIS	Bureaux	Multilocataires	30/12/2009	16 600	14 032	2 346	- 742	0
Total Cessions	3			28 050	23 720	3 620	- 1 305	152

Au total, les cessions se sont réalisées à un prix globalement inférieur de 8,63% par rapport à la valeur d'expertise 2008, en raison de la chute des valeurs vénales enregistrée par le marché de l'immobilier d'entreprise sur l'année 2009.

Rapport de la Société de gestion

PERSPECTIVES 2010

Après avoir bien résisté à la baisse des valeurs locatives de marché en générant en 2009 des revenus locatifs en hausse de plus de 8% par rapport à 2008, Rivoli Avenir Patrimoine devrait dégager un résultat solide en 2010 malgré la conjoncture économique toujours difficile. La qualité technique des immeubles et leur localisation principalement dans Paris intra-muros, qui représente environ 79% de la valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2009, permet une nouvelle fois à votre société d'afficher un taux d'occupation financier annuel élevé de 95,83%. Ce taux d'occupation stable est à un niveau élevé comparable à celui observé ces dernières années.

En outre, le programme d'arbitrage 2009 a permis de céder les actifs vieillissants, en copropriété, plus risqués sur le plan locatif que les autres immeubles en patrimoine et susceptibles de générer des travaux qui auraient impactés négativement le résultat de votre société. Les liquidités recueillies par ces cessions seront investies dans des immeubles de meilleure qualité.

Augmentation de capital

C'est dans ce contexte que la Société de gestion met en place une augmentation de capital en 2010. Celle-ci permettra de dégager les liquidités suffisantes afin de renforcer le profil défensif de votre société face à la crise immobilière. En effet, en ce qui concerne les immeubles Parisiens, certains taux de rendement immobilier observés début 2010 sont encore compatibles avec les objectifs de rentabilité et de diversification de Rivoli Avenir Patrimoine dont la progression de la taille profite aux associés actuels et pourra attirer de nouveaux associés.

LE MARCHÉ DES PARTS

Chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

MARCHÉ DES PARTS	2007		2008		2009		Évolution 09/08	
	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants
	Marché des parts	26 184	4,2	21 501	3,7	22 741	4	5,8%
Marché de gré à gré	113	0,0	399	0,1	530	0,1	32,8%	100%
Total	26 297	4,2	21 900	3,8	23 271	4,1	6,3%	9,2%

En 2009, 22 741 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 4 M€, soit une augmentation de 5,8% en nombre de parts.

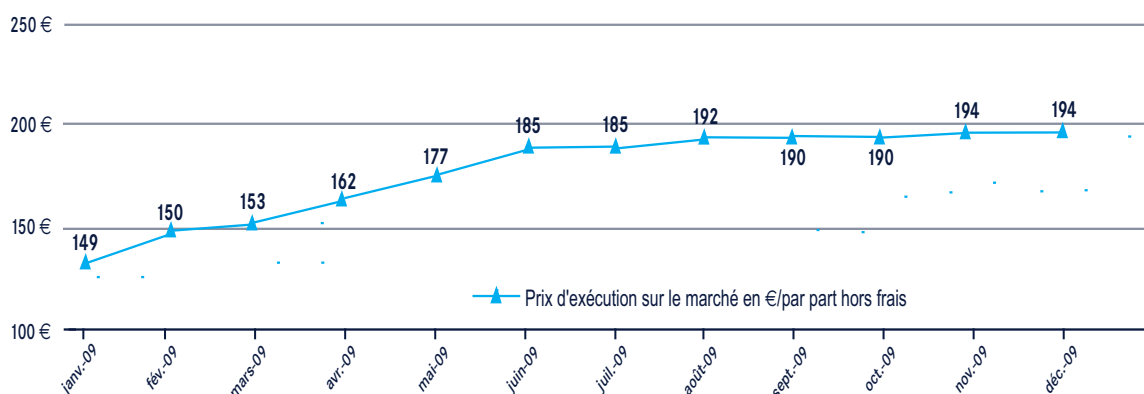
Le prix d'exécution par part de 148,70 € hors frais en janvier 2009 a progressé régulièrement jusqu'en décembre 2009 où le prix d'exécution s'est fixé à 193,73 € hors frais ou 215 € frais inclus, soit une augmentation de 30,3% sur 2009.

La même évolution tout aussi favorable a été constatée au niveau des parts en attente de vente qui représentent 1 577 parts au 31 décembre 2009 (soit 0,12% de la capitalisation) contre 4 599 à fin 2008 et les demandes d'achats représentent 1 413 parts (soit 0,11% de la capitalisation).

Pour une distribution par part de 13 €, le rendement rapporté au prix d'exécution hors frais est de 6,71% ou de 6,05% frais inclus.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 530 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2009, tous marchés confondus à 23 271 parts soit 1,83% de la capitalisation contre 1,72% en 2008.

Évolution du prix de la part hors frais (en €)



La fiscalité

Les SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts) n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre :

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt.

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES

1 - Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI, sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles)⁽¹⁾.

Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périissol).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spéciale communiqué par la DGFIP).

(1) La déduction forfaitaire de 14% est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006.

Rapport de la Société de gestion

En cas de démembrement de propriété :

Régime applicable à l'usufruitier :

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-proprétaire en l'absence de convention contraire, ce déficit foncier n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

Régime applicable au nu-proprétaire :

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-proprétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-proprété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-proprété.

Toutefois, l'administration fiscale a maintenu par mesure de tempérament, au profit des acquéreurs nus-proprétaires de parts ayant conclu des conventions de démembrement, la déductibilité des intérêts versés au titre des cinq premières annuités des emprunts souscrits avant le 1^{er} janvier 2007.

Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique* de plein droit aux revenus fonciers perçus dans une SCPI SCELLIER, dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € si le client perçoit par ailleurs des revenus provenant de locations nues.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers en représentation des charges réelles déductibles.

Il est rappelé que les parts de SCPI sont en principe éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous la double réserve :

- que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue,
- et qu'il ne possède pas de parts de SCPI offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN, SCELLIER, MALRAUX, GIRARDIN).

* Conformément à la loi de finances pour 2009, le régime fiscal SCELLIER est dérogatoire au regard des autres dispositifs fiscaux qui ne sont pas éligibles au micro-foncier.

2 - Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (18%).

Le taux global du PFL s'élève à 30,10% (18 + 12,10% de prélèvement sociaux) :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5%
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2%
- Prélèvement social de 2,3%
- RSA (Revenu de Solidarité Active) : 1,10%

Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option lors de la souscription de ses parts de SCPI (bulletin de souscription) ou ultérieurement pendant sa détention de parts, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

La trésorerie disponible a été placée pour l'exercice 2009 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés. La Société de gestion a pour objectif de reconduire cette politique de placement pour l'exercice 2010 sauf circonstances particulières.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers exceptés pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Le placement en certificats de dépôts négociables n'influe pas sur le plafond des cessions de valeurs mobilières de 25 730 euros par foyer fiscal en 2009.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

Depuis le 01/01/2007, votre Société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (12,10% en 2009) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividende.

3 – Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou ventes d'immeubles de la SCPI

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux réel, forfaitaire de 28,10% (16% d'imposition + 12,10% de prélèvements sociaux).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins six ans.

La plus-value bénéficie en cas de cession d'immeuble ou de part de SCPI, d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année de détention, engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000,00 € s'applique par cession d'immeuble ou de part.

Sauf exception ⁽¹⁾ la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

La plus-value réalisée par un particulier est immédiatement déclarable et payable au moment de la vente de part de SCPI (acquittée par le notaire) ou de la cession de part de SCPI (prélevée par la Société de gestion sur le produit de la vente de part).

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES MORALES

Les revenus

- 1 – Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel.
- 2 – Les organismes sans but lucratif non soumis à l'impôt sur les sociétés de droit commun, bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 01/07/1975, p. 5 096 et ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par le dit-article.
- 3 – Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

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.

(1) Sauf en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusion de SCPI.

Rapport de la Société de gestion

Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéficiaires agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle et les plus et moins values professionnelles sont compensables.

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

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values au titre de cession d'immeuble de la SCPI, la Société de gestion veillera au respect de l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales.

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS (Personnes physiques)

• Revenus

– Revenus fonciers :

Les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France sont considérés comme des revenus de source française et sont imposables en France (article 164 B du CGI).

L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits.

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non résidents⁽²⁾ est nécessaire.

– Revenus financiers :

En raison de la nature des produits financiers placés par la SCPI (produits de placements à revenus fixe) les associés non résidents ne sont pas assujettis au prélèvement forfaitaire libératoire et par suite, aux prélèvements sociaux complétant le prélèvement forfaitaire libératoire, sous réserve d'attester expressément auprès de la Société de Gestion de leur situation fiscale de non-résidents (formulaire à remplir remis par la Société de gestion et justificatifs de la qualité de non résident).

Ces revenus sont susceptibles de devoir être déclarés dans le pays du ressortissant sur la base des montants mentionnés dans l'IFU dans la rubrique des revenus de capitaux mobiliers.

• Plus-values immobilières

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents, sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 12,10%.

Le taux du prélèvement applicable est :

- de 16% si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège,
- de 33 1/3% si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État qui n'est pas membre de l'Union européenne.

Attention : Les principautés de Monaco, d'Andorre, la Polynésie Française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre et Miquelon, Mayotte ne font pas partie de l'Union Européenne. Le taux de l'impôt est donc dans ces territoires de 33 1/3%.

FISCALITÉ POUR UNE PART (en euros)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
12,94	13,00	13,76	13,74	0,02

(2) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex – Téléphone : 01 57 33 83 00 – Télécopie : 01 57 33 83 50

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 la 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 mise 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. 621-18-3).

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.

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 Amundi 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.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du groupe Crédit Agricole et plus spécialement celles d'Amundi Group.

CONTRÔLE INTERNE ET DÉONTOLOGIE

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière confie au Président de la société la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Rapport de la Société de gestion

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group 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 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

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, celles d'Amundi Group et celles du groupe Crédit Agricole S.A.
- Le programme "FIDES" procédure déontologique du groupe Crédit Agricole S.A.
- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Déontologie et de la Sécurité Financière hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance-Déontologie d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

Le contrôle permanent est assuré au 1^{er} niveau par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils 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 contrôle permanent de 2^e niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Compliance contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le contrôle périodique (dit de 3^e niveau) est assuré par la Division Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

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 en place.
- 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 Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La mise en place de la Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

	2009		Rappel 2008	
	Valeurs de la société au 31 décembre 2009	Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2009	Valeurs de la société au 31 décembre 2008	Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2008
(en euros)				
Valeur comptable	209 599 653,30	164,68	206 053 842,57	161,89
Valeur de réalisation	266 035 096,57	209,02	284 089 592,83	223,20
Valeur de reconstitution	305 101 306,31	239,71	327 537 870,41	257,34

Valeur comptable

Il s'agit du montant des capitaux propres de la SCPI.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs en tenant compte des plus-values et moins values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale pour quatre ans.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE

(en euros)	2005	2006	2007	2008	2009
Montant du capital nominal	150 691 000	190 918 500	190 918 500	190 918 500	190 918 500
Nombre de parts	1 004 608	1 272 790	1 272 790	1 272 790	1 272 790
Nombre d'associés	3 737	5 237	5 219	5 202	5 202

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

	2008	2009	Évolution 2008/2009
Report à nouveau avant affectation du résultat	6,41	6,82	6%
Dividende versé au titre de l'année après PFL	11,84	12,98	10%
Dividende / PFL versé au Trésor	0,15	0,02	- 87%
Résultat de l'exercice	12,41	12,94	4%
Report à nouveau après affectation du résultat	6,82	6,77	- 1%
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles		2,84	-

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(en euros)	Exercice 2008	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾	Exercice 2009	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	21 501		22 741	
Demandes de cessions en attente	4 599		1 577	
Offres d'achat en attente	241		1 413	
Moyenne des prix moyens hors frais (2)	172,98	7,17%	176,65	7,36%
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	154,80	6,67%	193,73	6,71%
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	172,00	6,01%	215,00	6,05%
Prix d'exécution hors frais au 27 février n + 1	150,48	7,97%	200,94	6,47%
Prix d'exécution frais compris au 27 février n + 1	167,00	7,19%	223,00	5,83%

(1) Calculé sur la base de la distribution 2009 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2009 et de la distribution provisoire de l'exercice 2010 pour le prix de février 2010.

(2) Moyenne des prix d'exécution de l'année écoulée hors frais.

Tableaux annexes

EMPLOI DES FONDS

	Réel 2008	Variation	Réel 2009
Fonds collectés	197 368 392,23	- 34,08	197 368 358,15
Capital	190 918 500,00	0,00	190 918 500,00
Primes nettes de souscription / fusion	6 449 892,23	- 34,08	6 449 858,15
Emplois des fonds	- 203 275 062,15	26 483 125,32	- 176 791 936,83
Plus ou moins-value comptables	0,00	3 619 769,56	3 619 769,56
Réserves	0,00	0,00	
Report à nouveau	8 164 196,09	521 254,25	8 685 450,34
Investissements	- 246 439 258,24	22 342 101,51	- 224 097 156,73
Financements / emprunt	35 000 000,00	0,00	35 000 000,00
Engagements			
Promesse de vente	0,00	0,00	0,00
Sommes restant à payer sur VEFA	0,00	0,00	0,00
TOTAL	- 5 906 669,92	26 483 091,24	20 576 421,32

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS SUR 5 ANS

	2005		2006		2007		2008		2009	
	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	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	12,81	98,16	2,58	93,63	13,64	93,13	16,31	95,61	17,69	98,82
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire	0,24	1,84	0,17	6,28	0,60	4,08	0,65	3,80	0,07	0,40
Produits divers			0,00	0,10	0,41	2,78	0,10	0,59	0,14	0,78
TOTAL DES REVENUS	13,05	100,00	2,75	100,00	14,65	100,00	17,06	100,00	17,90	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,03	7,89	0,21	7,73	1,16	7,93	1,16	6,81	1,40	7,81
Autres frais de gestion	0,12	0,92	0,02	0,59	0,11	0,73	0,34	2,00	0,04	0,21
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,57	0,37	13,57	0,42	2,86	0,72	4,24	0,31	1,72
Charges locatives non récupérables	1,11	8,51	0,02	0,70	1,88	12,82	2,62	15,34	0,74	4,16
Sous-total Charges externes	2,33	17,89	0,62	22,59	3,57	24,34	4,84	28,38	2,49	13,89
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,58	4,44	0,03	1,12	0,85	5,81	1,07	6,26	0,91	5,09
- autres	- 0,15	- 1,15	0,00	0,00	1,81	12,32	- 2,55	- 14,94	0,24	1,35
Sous-total Charges internes	0,43	3,30	0,03	1,12	0,95	6,51	1,48	8,68	1,15	6,44
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	2,76	21,18	0,65	23,71	2,61	17,83	3,36	19,70	3,64	20,33
Produits exceptionnels	0,18	1,38								
Charges financières					0,06	0,00	1,30	7,63	1,40	7,80
Résultat courant	10,29	78,82	2,10	76,20	11,98	81,78	12,40	72,66	12,87	71,87
Produits exceptionnels	0,18	1,38			0,01	0,03	0,01	0,04	0,07	0,40
Charges exceptionnelles					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat = Total des Revenus - Total Charges	10,47	80,20	2,10	76,29	11,99	81,81	12,41	72,71	12,94	72,27
Variation du report à nouveau										
Dotations (-) Reprises (+)	- 0,89	- 6,82	0,39	14,11	2,07	14,03	0,41	2,38	- 0,06	- 0,32%
Revenu distribué avant prélèvement libératoire										
	8,40	64,37	8,83	3,21	10,00	67,78	12,00	70,33	13,00	72,62
Revenu distribué après prélèvement libératoire	8,33	63,83	8,63	3,14	9,89	67,50	11,84	69,41	12,98	72,51

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

Inventaire détaillé des placements immobiliers

TABLEAU DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

N°	Immeubles	Date acquisition	Année construction	Affectation principale	Surface	Nombre parkings	VNC	Vénale HD	Droits
ÎLE-DE-FRANCE									
4154	11, av. de La Résistance 91700 SAINTE-GENEVIEVE- DES BOIS	01/01/2002	1976	Entrepôts/ locaux d'activité	11 474	84	4 982	5 200	322
4151	1, place de La Coupole 92084 PARIS LA DÉFENSE	01/01/2002	1975	Bureaux	5 908	0	21 343	34 000	2 108
Sous-total ÎLE-DE-FRANCE				2	17 382	84	26 325	39 200	2 430
PARIS									
10015	187-189, quai de Valmy 75010 Paris	26/09/2008	1989	Bureaux	3 466	34	18 000	17 700	1 097
4155	33, rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/01/2002	1899	Commerces	1 758	0	1 682	3 250	202
4147	5/7, av. du Coq 75009 PARIS	01/01/2002	1890	Bureaux	4 283	0	14 449	21 500	1 333
4203	166, fbg Saint-Honoré 75008 PARIS	05/02/2007	1880	Bureaux	1 360	0	14 600	12 500	775
4204	247/255, boulevard Pereire 75017 PARIS	01/08/2007		Bureaux	2 235	0	17 218	15 700	973
4145	136, av. des Champs Élysées/ 1bis, rue Balzac 75008 PARIS	01/01/2002	1899	Bureaux	5 881	0	39 954	66 700	4 135
4214	14 à 18, rue des Reculettes 75013 PARIS	26/10/2007		Bureaux	2 583	10	11 700	8 900	552
4148	83/85, bd Vincent Auriol 75013 PARIS	01/01/2002	1973	Bureaux	2 249	56	4 919	7 400	459
4143	34/36, rue du Louvre 75001 PARIS	01/01/2002	1897	Bureaux	3 384	0	16 567	19 000	1 178
4146	77, rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/2002	1972	Bureaux	2 168	48	8 235	13 600	843
10115	60 62, av. de la Motte Picquet 75015 Paris	15/04/2008	2007	Commerces	1 350	0	11 299	9 500	589
4149	66, avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2002	1974	Bureaux	4 373	0	18 218	23 650	1 466
Sous-total PARIS				12	35 090	148	176 841	219 400	13 603

N°	Immeubles	Date acquisition	Année construction	Affectation principale	Surface	Nombre parkings	VNC	Vénale HD	Droits
PROVINCE									
4156	2, av. de La Marne 68000- COLMAR	01/01/2002	1969	Loisirs	4 492	15	2 211	2 500	155
4152	353, bd Wilson 33000 BORDEAUX	01/01/2002	1972	Bureaux	1 216	20	1 221	870	54
4157	Augny (Moselle) Décathlon 57685 AUGNY	29/12/2006	2006	Commerces	7 012	0	17 500	15 000	930
Sous-total PROVINCE				3	12 720	35	20 931	18 370	1 139
TOTAL 2009				17 immeubles	65 192	267	224 097	276 970	17 172
Rappel 2008				20 immeubles	74 516	410	246 439	321 680	19 944

État de synthèse

ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)	31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	241 981 386,35	321 680 000,00	218 336 543,35	276 970 000,00
Agencements et installations	4 457 871,89	0,00	5 760 613,38	0,00
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Sous-total 1	246 439 258,24	321 680 000,00	224 097 156,73	276 970 000,00
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	
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00		0,00	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 795 008,50		- 3 562 600,00	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	
Provisions pour indemnités locataires	0,00		0,00	
Autres provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Sous-total 3	- 2 795 008,50	0,00	- 3 562 600,00	0,00
TOTAL I	243 644 249,74	321 680 000,00	220 534 556,73	276 970 000,00

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)	31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	271 158,72	271 158,72	271 158,72	271 158,72
Sous-total 1	271 158,72	271 158,72	271 158,72	271 158,72
Créances				
Locataires et comptes rattachés	4 614 070,25	4 614 070,25	5 514 442,49	5 514 442,49
Autres créances	1 114 249,32	1 114 249,32	1 501 653,71	1 501 653,71
Provisions pour dépréciation des créances	- 196 440,84	- 196 440,84	- 879 699,88	- 879 699,88
Sous-total 2	5 531 878,73	5 531 878,73	6 136 396,32	6 136 396,32
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	5 800 000,00	5 800 000,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	- 214 884,96	- 214 884,96	31 675 405,42	31 675 405,42
Sous-total 3	5 585 115,04	5 585 115,04	31 675 405,42	31 675 405,42
Provisions générales pour risques et charges				
	- 45 519,57	- 45 519,57	- 63 217,06	- 63 217,06
Dettes				
Dettes financières	- 39 584 556,14	- 39 584 556,14	- 39 232 990,59	- 39 232 990,59
Dettes d'exploitation	- 3 942 791,43	- 3 942 791,43	- 3 563 224,53	- 3 563 224,53
Dettes diverses	- 5 316 830,53	- 5 316 830,53	- 6 158 431,71	- 6 158 431,71
Sous-total 4	- 48 844 178,10	- 48 844 178,10	- 48 954 646,83	- 48 954 646,83
TOTAL II	- 37 501 545,18	- 37 501 545,18	- 10 934 903,43	- 10 934 903,43
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	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	- 88 861,99	- 88 861,99	0,00	0,00
TOTAL III	- 88 861,99	- 88 861,99	- 0,00	- 0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
	206 053 842,57		209 599 653,30	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)				
		284 089 592,83		266 035 096,57

(*) 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 2009

COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 414 345,77		4 050 431,96	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	315 513,12		564 694,14	
Grosses réparations	920 127,28		391 961,94	
Autres charges immobilières	3 015 426,84		382 540,58	
Sous-total 1		7 665 413,01		5 389 628,62
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	1 913 019,74		1 819 964,01	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	45 519,57		17 697,49	
Provisions pour créances douteuses	195 998,69		753 898,49	
Provisions pour grosses réparations	1 365 314,78		1 158 794,69	
Autres charges	0,00		0,00	
Sous-total 2		3 519 852,78		3 750 354,68
Charges financières				
Charges financières diverses	1 658 079,05		1 777 856,12	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		1 658 079,05		1 777 856,12
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,10		0,04	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Sous-total 4		0,10		0,04
TOTAL DES CHARGES		12 843 344,94		10 917 839,46

PRODUITS (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	20 764 962,58		22 516 015,04	
Charges facturées	3 414 345,77		4 050 431,96	
Produits annexes	128 138,01		178 023,99	
Sous-total 1		24 307 446,36		26 744 470,99
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation				
– Provisions pour créances douteuses	12 558,88		70 639,45	
– Provisions pour grosses réparations	920 127,28		391 203,19	
– Provisions pour risques et charges	4 829,35		0,00	
– Autres	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	2 554 575,15		– 952,82	
Autres produits	4,52		2 683,42	
Sous-total 2		3 492 095,18		463 573,24
Produits financiers				
Produits financiers	825 140,08		91 341,56	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		825 140,08		91 341,56
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	9 495,36		90 801,81	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
Sous-total 4		9 495,36		90 801,81
TOTAL DES PRODUITS		28 634 176,98		27 390 187,60
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		15 790 832,04		16 472 348,14

Rapport financier 2009

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)	31 décembre 2008		31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	220 093 565,24	294 480 000,00	186 423 205,00	241 520 000,00
Commerces	19 182 370,00	19 250 000,00	30 481 149,73	27 750 000,00
Entrepôts/locaux d'activité	4 952 813,00	5 400 000,00	4 982 292,00	5 200 000,00
Loisirs	2 210 510,00	2 550 000,00	2 210 510,00	2 500 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL	246 439 258,24	321 680 000,00	224 097 156,73	276 970 000,00

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au
(en euros)	31 décembre 2008	2008		31 décembre 2009
Capital				
Capital souscrit	190 918 500,00		0,00	190 918 500,00
Capital en cours de souscription			0,00	
Acomptes de liquidation et droit de partage			0,00	
Réserves indisponibles			0,00	
Sous-total 1	190 918 500,00		0,00	190 918 500,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	13 409 100,00		0,00	13 409 100,00
Primes de fusion	6 295 959,69		0,00	6 295 959,69
Primes d'émission en cours de souscription			0,00	
Prélèvement sur prime d'émission	- 8 882 555,58		- 34,08	- 8 882 589,66
Prélèvement sur prime de fusion	- 4 372 611,88		0,00	- 4 372 611,88
Sous-total 2	6 449 892,23		- 34,08	6 449 858,15
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			0,00	
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles			3 619 769,56	3 619 769,56
Réserves		0,00	0,00	
Report à nouveau	8 164 196,09	521 254,25		8 685 450,34
Sous-total 3	8 164 196,09	521 254,25	3 619 769,56	12 305 219,90
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2008	15 790 832,04	- 15 790 832,04		0,00
Résultat de l'exercice 2009			16 472 348,14	16 472 348,14
Acomptes sur distribution 2008	- 15 269 577,79	15 269 577,79		0,00
Acomptes sur distribution 2009			- 16 546 272,89	- 16 546 272,89
Sous-total 4	521 254,25	- 521 254,25	- 73 924,75	- 73 924,75
TOTAL GÉNÉRAL	206 053 842,57	0,00	3 545 810,73	209 599 653,30

Rapport financier 2009

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

	Situation		Situation	
(en euros)	d'ouverture au	Augmentation	Diminution	de clôture au
	31 décembre 2008			31 décembre 2009
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	241 981 386,35	0,00	23 644 843,00	218 336 543,35
Agencements et installations	4 457 871,89	1 302 741,49	0,00	5 760 613,38
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immeubles	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	246 439 258,24	1 302 741,49	23 644 843,00	224 097 156,73
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	271 158,72	0,00	0,00	271 158,72
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 3	271 158,72	0,00	0,00	271 158,72
TOTAL	246 710 416,96	1 302 741,49	23 644 843,00	224 368 315,45

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en euros)	Situation	Augmentation	Diminution	Situation
	d'ouverture au			de clôture au
	31 décembre 2008			31 décembre 2009
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 locatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Agencements et installations	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

(en euros)	Situation	Dotations	Reprises	Situation
	d'ouverture au			de clôture au
	31 décembre 2008			31 décembre 2009
Créances douteuses	196 440,84	753 898,49	70 639,45	879 699,88
Pertes et charges non récupérables	45 519,57	17 697,49	0,00	63 217,06
Travaux de Grosses Réparations	2 795 008,50	1 158 794,69	391 203,19	3 562 600,00
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	3 036 968,91	1 930 390,67	461 842,64	4 505 516,94

Rapport financier 2009

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES FIN DE PÉRIODE

	Situation	Degré d'exigibilité		Situation
	d'ouverture au	Moins d'un an	Plus d'un an	de clôture au
(en euros)	31 décembre 2008			31 décembre 2009
Dettes financières	39 584 556,14	373 556,95	38 859 433,64	39 232 990,59
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	327 366,95	846 223,37	0,00	846 223,37
Dettes sur immobilisations	24 572,63	24 572,63	0,00	24 572,63
Autres dettes d'exploitation	3 590 851,85	2 692 428,53	0,00	2 692 428,53
Dettes aux associés	4 874 244,39	5 409 581,28	0,00	5 409 581,28
Dettes fiscales	144 566,53	226 215,87	0,00	226 215,87
Autres dettes diverses	298 019,61	522 634,56	0,00	522 634,56
TOTAL	48 844 178,10	10 095 213,19	38 859 433,64	48 954 646,83

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES FIN DE PÉRIODE

	Situation	Degré de liquidité		Situation
	d'ouverture au	Moins d'un an	Plus d'un an	de clôture au
(en euros)	31 décembre 2008			31 décembre 2009
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	271 158,72	0,00	271 158,72	271 158,72
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	271 158,72	0,00	271 158,72	271 158,72
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	26 642,60	0,00	0,00	0,00
Créances locataires	4 614 070,25	5 514 442,49	0,00	5 514 442,49
Locataires créditeurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances fiscales	257 818,22	535 324,33	0,00	535 324,33
Créances sur cession d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	829 788,50	966 329,38	0,00	966 329,38
Sous-total 2	5 728 319,57	7 016 096,20	0,00	7 016 096,20
TOTAL	5 999 478,29	7,016 096,20	271 158,72	7 287 254,92

DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	Situation		Variations		Situation	
	d'ouverture au				de clôture au	
(en euros)	31 décembre 2008		+	-	31 décembre 2009	
Autres produits d'exploitation						
Reprises de provisions pour risques et charges	4 829,35			4 829,35		0,00
Reprises de provisions pour remise en état	0,00	0,00		0,00		0,00
Reprises de provisions pour grosses réparations	920 127,28	0,00		528 924,09		391 203,19
TOTAL	924 956,63	0,00		533 753,4		391 203,19
Autres charges immobilières						
Honoraires syndics non refacturables	26 831,92			17 932,52		8 899,40
Impôts fonciers non refacturables	247 021,37			54 208,03		192 813,34
Taxes sur les bureaux						
Taxes sur les ordures ménagères	19 904,80	23 506,24				43 411,04
TVA non récupérable	11 936,82			9 867,12		2 069,70
Droit d'enregistrement	1 548 564,00			1 548 564,00		
Honoraires de relocations	13 057,14			5 291,32		7 765,82
Divers	1 148 110,79			1 020 529,51		127 581,28
TOTAL	3 015 426,84	23 506,24		2 656 392,50		382 540,58
Diverses charges d'exploitation						
Rémunération de gestion	1 712 516,33	66 471,48				1 778 987,81
Rémunération du liquidateur						
Honoraires divers	49 455,30			214,30		49 241,00
Pertes sur créances irrécouvrables	291,60			291,60		
Divers	150 756,51			159 021,31		- 8 264,80
TOTAL	1 913 019,74	66 471,48		159 527,21		1 819 964,01
Autres charges						
Dotations aux provisions pour risques et charges	45 519,57			27 822,08		17 697,49
Dotations aux provisions pour remise en état						
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 365 314,78			206 520,09		1 158 794,69
TOTAL	1 410 834,35	-		234 342,17		1 176 492,18

Règles et méthodes comptables

PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRALEMENT ADMIS

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 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 L1214-78 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.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les frais de constitution et d'augmentation du capital sont prélevés sur la prime d'émission dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

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

Les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production des immobilisations sont incorporés dans le coût de l'actif jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Ces coûts d'emprunt incluent les commissions d'arrangement.

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

PROVISIONS POUR CRÉANCES LOCATAIRES

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, n'est plus déduit du montant de la créance douteuse, excepté pour les locataires partis.

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Les frais d'acquisition et la TVA non récupérable sur les achats d'immeubles ainsi que les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission.

En cas de vente d'un immeuble, les frais d'acquisition et la TVA sont inclus dans la détermination de la plus ou moins-value de cession et le prélèvement sur la prime d'émission est annulé.

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

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

PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS

La société a procédé au cours de l'exercice à un changement d'estimation, le plan de travaux correspondant désormais à deux années et demie du plan de travaux quinquennal contre un quart du cumul de ce plan précédemment.

Il est comptabilisé une provision représentant la quote-part du budget travaux acceptés. Le niveau de provision au 31 décembre 2009 représente 2 ans et demi de dépenses extraites du plan de travaux quinquennal pour la période 2010 / 2014. Les plans de travaux sont actualisés au vu des plans de cessions.

DESCRIPTION DU PLAN D'ENTRETIEN

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2010-2014) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

PROVISIONS POUR REMISE EN ÉTAT

Les travaux de remise en état sont comptabilisés dès leur engagement en charges à payer.

Règles et méthodes comptables

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

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble. Le coût du vide est déterminé par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

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.

La commission est plafonnée statutairement à 10% des loyers facturés.

PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus values comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la Société de gestion.

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 2009, la collaboration entre le Conseil de surveillance et la Société de gestion, s'est concrétisée par la tenue de cinq 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.

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

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ET RÉSULTAT 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 : 1 272 790

En euros par part en jouissance	Exercice 2008	Exercice 2009	Variations
Revenus locatifs nets	13,05	14,20	8,8%
Résultat financier	- 0,65	- 1,33	- 104,6%
Résultat exceptionnel	0,01	0,07	n.s
RÉSULTAT	12,41	12,94	4,3%
Distribution	12,00	13,00	8,3%
Abondement / Prélèvement sur le RAN	0,41	- 0,06	n.s

I/ Les revenus locatifs nets

Les revenus locatifs nets correspondent au résultat réalisé par l'activité immobilière, soit le résultat net retraité des éléments à caractère financier et exceptionnel. Ils s'élèvent à 18 068 058 € au 31 décembre 2009 contre 16 614 276 € à fin 2008, soit une progression de 8,8%.

La progression des revenus locatifs est liée principalement à la hausse des loyers facturés sur l'exercice, consécutivement aux acquisitions réalisées en 2008.

II/ Le résultat financier

Le résultat financier est constitué :

- des produits financiers générés par les placements en certificats de dépôt négociables qui s'établissent à 79 391 € au 31 décembre 2009, comparé à un montant de 672 586 € à fin 2008, soit une diminution de 88,2 % par rapport à 2008 ;
- des charges financières facturées à hauteur de 1 765 906 € sur l'emprunt de 35 M€ mis en place à fin 2009. Les charges financières facturées en 2008 s'établissaient à 1 505 525 €.

Rapport du Conseil de surveillance

La baisse du résultat financier est directement liée aux intérêts sur l'emprunt contracté à fin 2008 et à la baisse des produits financiers relatifs aux placements en certificats de dépôts négociables; à l'effet en année pleine des charges financières générées sur l'emprunt de 35 M€ à taux fixe (contrat de swap), les tirages sur l'emprunt ayant été progressifs depuis le démarrage de l'emprunt à fin 2007 jusqu'à mars 2008.

III/ Le résultat

Compte tenu d'un résultat exceptionnel de 90 805 €, le résultat net s'établit à 16 472 348 € à fin 2009 contre 15 790 832 € en 2008, soit une hausse de 4,3%.

IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2009, en hausse de 8,33%, s'est élevé à 13 € par part, contre 12 € en 2008. Après affectation du résultat 2009, le report à nouveau sera prélevé de 73 924 € et s'établira à 6,77 € par part, correspondant à environ 6 mois de distribution.

V/ Distribution 2010

En matière de politique de distribution, il a été convenu, en accord avec la Société de gestion, de maintenir le dividende prévisionnel 2010 à 13 € par part (non optant PFL), soit un dividende trimestriel prévisionnel de 3,25 € pour une part.

VI/ Investissements 2009

Aucune acquisition n'a eu lieu sur l'exercice 2009.

VII/ Arbitrages et investissements 2009

Au cours du Conseil de surveillance de mars 2009, la Société de gestion a présenté au Conseil de surveillance un plan d'arbitrage portant sur cinq immeubles. Trois d'entre eux ont été cédés en 2009 pour un montant global de l'ordre de 28 M€.

Le remploi pourra se faire dans des actifs plus récents c'est-à-dire mieux adaptés à la demande des locataires à des conditions économiques en ligne avec les objectifs de rentabilité de Rivoli Avenir Patrimoine.

LES PARTS DE LA S.C.P.I

Marché des parts en 2009

En 2009, 22 741 parts ont été échangées pour un volume de 4 M€ hors frais soit une progression de 5,8% en nombre de parts échangées et de 7,6% en montant.

Le prix des parts a progressé au cours de l'année 2009 de 25% passant de 154,80 € en décembre 2008 (prix d'exécution hors frais) à 193,73 € en décembre 2009 soit un prix frais inclus de 215 € au 31 décembre de l'exercice.

Gré à gré

Les transactions effectuées sur le marché de gré à gré ont porté sur 530 parts.

Le volume total des transactions sur l'année 2009 représente 1,83% de la capitalisation contre 1,69% en 2008.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) une commission de 5% hors taxes, calculée sur le montant de la transaction en cas de cession de part par son intermédiaire.
- d) une commission de cession/acquisition constituée de :
 - une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1% HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,
 - une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.Cette rémunération sera ramenée à 0,5% HT en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion. Ce dispositif reste inchangé par rapport aux années précédentes.

AUGMENTATION DE CAPITAL

L'augmentation de capital, autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2008 et dont le lancement était prévu courant 2009 n'a pas eu lieu principalement en raison de l'actualité économique qui était particulièrement difficile. La valeur d'échange des parts sur le marché secondaire a été temporairement affectée.

La décote du prix des parts sur le marché secondaire a ensuite été résorbée, si bien que la Société de gestion a informé votre Conseil de surveillance de l'ouverture en 2010 d'une nouvelle tranche d'augmentation de capital.

L'objectif est de renforcer le profil défensif de la SCPI en investissant dans des actifs de grande qualité générant des loyers sécurisés et peu de travaux.

Le prix de souscription a été fixé en fonction de la valeur de reconstitution au 31 décembre 2009 et votre Conseil de surveillance a autorisé, lors de sa réunion du 2 février 2010, la Société de gestion à procéder à la modification en cours d'année des valeurs de la société, comme l'y autorise l'article L214-78 du Code Monétaire et Financier.

Ces valeurs sont soumises à votre approbation dans une résolution lors de la prochaine assemblée générale.

- la valeur nette comptable s'élève à 209 599 653,30 € soit 164,68 € 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 266 035 096,57 € soit 209,02 € 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 305 101 306,31 € soit 239,71 € par part.

CONCLUSION

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. Jean-Jacques DAYRIES

Rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

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 2009, 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 et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. 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 d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

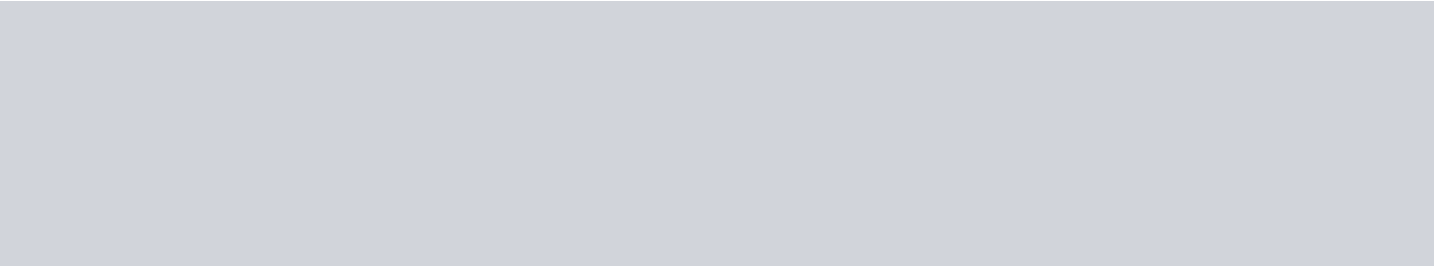
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application (avis n 98-06 du CNC et Règlement CRC n°99-06).
- La note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de l'annexe expose les principes comptables retenus pour comptabiliser en immobilisations les travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.
- La note "Provisions pour grosses réparations" de l'annexe expose la méthode calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.



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 d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2010

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres 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 été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons que nous n'avons eu connaissance d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.214-76 précité.

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société Amundi Immobilier :

L'Assemblée Générale du 10 juin 2009 a autorisé la Société de gestion à procéder à des arbitrages et à percevoir à ce titre une rémunération de gestion :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1% hors taxes, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% hors taxes, assise sur le prix d'acquisition hors taxes ou hors droits.

La rémunération sur acquisition sera ramenée à 0,5% hors taxes en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.

Au cours de l'exercice 2009, la Société de gestion n'a perçu aucune commission sur les acquisitions, aucune acquisition n'ayant été effectuée en 2009. La Société de gestion a perçu une commission de 281 500 € hors taxes pour les cessions.

Nous rappelons que la rémunération de la Société de gestion telle que définie à l'article 20 des statuts prévoit une rémunération 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.

Cette commission n'a pas eu à s'appliquer pendant l'exercice 2009.

- 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 2009 cette commission s'élève à 1 778 988 € hors taxes.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2010

Le Commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Texte des résolutions à caractère ordinaire

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 2009 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

DEUXIÈME 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.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2009 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice soit 16 546 272,89 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 16 472 348,14 € et le solde soit 73 924,75 € sera prélevé sur le report à nouveau.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 10 100 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance pour l'exercice 2010.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts), l'Assemblée Générale des Associés autorise, pour les exercices 2009 et 2010, la Société de gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des seuls associés "personnes physiques" suite aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier au titre de ces années.

1/ L'Assemblée Générale des Associés autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus value comptable réalisée.

2/ En conséquence, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés autorise également la Société de gestion :

- à recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- à procéder au versement de cette somme :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- à imputer ce montant recalculé sur le montant de la plus value comptable réalisée.

Le montant de l'impôt payé en 2009 sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice s'élève à 152 392 €.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à procéder, dans le cadre réglementaire, à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges d'immeubles ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société 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 2010. Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de gestion.

Elle rendra compte de ces opérations au Conseil de surveillance et l'affectation de leurs produits, autre que le réinvestissement, sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés décide de maintenir, pour l'exercice 2010, la commission de cession/acquisition, perçue par la Société de gestion, constituée de :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1% HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.

Cette rémunération sera ramenée à 0,5% HT en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés, 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 AMUNDI IMMOBILIER à contracter des emprunts, à assumer des dettes pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, après information du Conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15% de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés, en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15% de la valeur d'expertise des immeubles de la société, à la date de clôture du dernier exercice social, cumulée aux liquidités issues des cessions d'immeubles intervenues pendant le dernier exercice social dans la limite de la valeur vénale de cession hors droits des immeubles cédés et à la collecte nette de commission de souscription réalisée dans le cadre de l'augmentation de capital autorisée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2008, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur.

Cette autorisation accordée du jour de la présente Assemblée pourra être mise en œuvre jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, après information du conseil de surveillance, à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15% de la valeur d'expertise des immeubles de la société, à la date de clôture du dernier exercice social, cumulée aux liquidités issues des cessions d'immeubles intervenues pendant le dernier exercice social dans la limite de la valeur vénale de cession hors droits des immeubles cédés et à la collecte nette de commission de souscription réalisée dans le cadre de l'augmentation de capital autorisée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2008, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

TREIZIÈME RÉOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L 214 - 78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale des Associés 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	209 599 653,30 € soit 164,68 € pour une part
- valeur de réalisation	266 035 096,57 € soit 209,02 € pour une part
- valeur de reconstitution	305 101 306,31 € soit 239,71 € pour une part

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés nomme, la société KING STURGE 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 2013.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés 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.