



RAPPORT ANNUEL 2006

Rivoli Avenir Patrimoine



SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2006	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	24
Situation des investissements	27
Rapport financier 2006	29
Règles et méthodes comptables	39
Rapport du Conseil de Surveillance	42
Rapport général du Commissaire aux comptes	45
Rapport spécial du Commissaire aux comptes	47
Texte des résolutions	48

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2006

SOCIÉTÉ DE GESTION : CAAM REAL ESTATE

S.A. au capital de 3 408 372 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur 75015 Paris

Président et Directeur Général : Michel PELOSOFF

Directeur Général Délégué : Patrick de LATAILLADE

Autres Administrateurs : Pierre-Louis BOISSIERE

Hughes BRASSEUR

Pierre-Paul COCHET

CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT GROUP représenté par Jean-Yves COLIN

Thierry COSTE

Pierre D'HAULTFOEUILLE

Paul-Henri de LA PORTE DU THEIL

Claude JACQUART

CONSEIL DE SURVEILLANCE RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Président : Christian DESCHASEAUX

Membres : Elie BARONCHELLI

François-Noël BESSE-DESMOULIERES

Jean-François BOUQUET

Chantal COTTONI

Sylvie de COUSSERGUES

Jean-Jacques DAYRIES

Eric GERNER

Jacques HARDY

René SARGENT

SOCIETE ESCA représentée par Gilbert CLAUSSE ou Christian BURRUS

Simon-Pierre VULLIERME

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT représenté par Daniel FESSON

Suppléant : Yves NICOLAS

EXPERT IMMOBILIER : FONCIER EXPERTISE

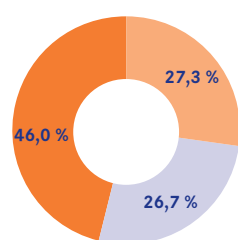
Chiffres clés

au 31 décembre 2006

Date de création	2002
Nombre de parts	1 272 790
Valeur de réalisation	272 318 910 €
Nombre d'associés	5 237
Nombre d'immeubles	15
Surface du patrimoine	61 510 m ²
Nombre de locataires	98
Taux d'occupation net moyen	95,34 %
Résultat par part	8,93 €
Dividende par part (hors PFL)	8,63 €
Dividende (y c. PFL)	8,83 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2006)	4,36 €

Répartition du patrimoine

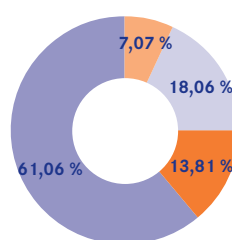
Valeur vénale par zones géographiques



- Ile-de-France : 27,3 %
- Province : 26,7 %
- Paris : 46,0 %

Répartition du patrimoine

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



- Hôtels et loisirs: 7,07 %
- Entrepôts: 18,06 %
- Commerces : 13,81 %
- Bureaux : 61,06 %

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 2006 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise en 2006 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

Après une année 2005 où la croissance française a été modérée pour s'établir à 1,2 %, l'année 2006 a connu une croissance plus dynamique qui devrait atteindre 2 %, toutefois en deçà des 2,6 % enregistrés dans la zone euro.

Le principal fait marquant a été la baisse sensible du taux de chômage, qui représentait 8,6 % de la population active à la fin de l'année 2006, un niveau jamais atteint depuis juin 2001, et qui s'est matérialisée par la création d'environ 243 000 emplois. Dans le même temps, la demande intérieure, en particulier la consommation des ménages en hausse de 4,3 % sur l'année 2006, est restée robuste.

Selon les prévisions actuellement disponibles, la croissance devrait se situer, en 2007, autour de 2,2 % pour la France, principalement soutenue à nouveau par la consommation des ménages, de 2,1 % pour la zone euro. Les indicateurs de l'économie américaine demeurant bien orientés, la principale interrogation provient de notre voisin allemand, premier partenaire économique de la France, pour lequel les effets de la hausse de trois points de TVA restent encore difficiles à appréhender.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

Une demande placée à un niveau record en 2006 :

La demande placée a représenté près de 2,9 millions de m², soit 2 % de plus que le précédent record enregistré en 2000, dans un contexte socio-économique actuellement nettement moins favorable qu'à l'époque. Cette forte activité est liée en premier lieu à l'arrivée à échéance de nombreux baux contractés en 2000, à des niveaux de loyers bien supérieurs à ceux observés aujourd'hui et en second lieu à la très forte progression des locations de surfaces de grande taille : les surfaces supérieures à 10 000 m² ont représenté un tiers de la demande placée enregistrée en 2006 et reflètent bien la volonté des entreprises multi-sites de regrouper leur activité dans un seul bâtiment et la poursuite des opérations de fusions-acquisitions dont la presse s'est fait l'écho.

Une offre immédiate disponible en baisse régulière :

L'offre immédiatement disponible est en déclin régulier depuis fin 2004 et atteint 2,5 millions de m² fin 2006, en baisse de 8 % par rapport à 2005. L'offre a été bien renouvelée en 2006 grâce à de nombreuses livraisons. Actuellement, les immeubles de bonne qualité trouvent rapidement des locataires à des niveaux de loyers raisonnables tandis que les immeubles de moindre qualité présentent des délais d'écoulement nettement plus longs.

Un taux de vacance moyen qui se tasse légèrement :

Le taux de vacance de Paris Ile-de-France s'établit à 5,2 % fin 2006, en légère baisse par rapport à celui de 5,8 % observé fin 2005.

Une confirmation de la hausse des valeurs locatives :

En 2006, les loyers poursuivent la hausse entamée en début d'année, qu'il s'agisse des loyers moyens ou du loyer 'prime'. Les loyers moyens atteignent 307 €/m²/an contre 299 €/m²/an fin 2005 dans les immeubles neufs ou restructurés et 222 €/m²/an contre 209 €/m²/an dans les immeubles de seconde main.

Ainsi, pratiquement toutes les zones de marché ont connu des hausses de loyers et cette évolution devrait s'accroître en 2007. En effet, en euros constants, les valeurs locatives se situent à un niveau nettement inférieur à celui de 2000. Le loyer 'prime' qui s'établit fin 2006 à 730 €/m²/an pourrait approcher la barre des 800 €/m²/an en 2007.

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

La demande placée sur le marché des entrepôts en France a considérablement augmenté en 2006 : 2,4 millions de m² ont été loués ou vendus à des utilisateurs en 2006 aux abords des agglomérations, ce qui représente une hausse de 23 % par rapport aux résultats de 2005. Parallèlement l'offre a enregistré un repli de 15 %, notamment l'offre neuve des entrepôts de classe A particulièrement recherchée par les utilisateurs : elle représente fin 2006 l'équivalent d'environ six mois de transactions réalisées dans le neuf.

L'année 2006 a été marquée par un tassement des loyers. Les loyers moyens se situent entre 38 et 55 €/m²/an en Ile-de-France et entre 35 et 45 €/m²/an en régions.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Le marché des locaux d'activité est un marché peu fluctuant aussi bien en termes de transaction qu'en termes de loyers. En effet, la demande placée en France progresse de 4 % pour atteindre 2,1 millions de m² tandis que l'offre à un an augmente de 14 % et atteint 3,4 millions de m². Malgré quelques livraisons de locaux d'activité neufs en 2006, la majorité de l'offre concerne des locaux de seconde main, peu adaptés aux besoins des utilisateurs. Les valeurs locatives restent stables.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

Jamais le marché de l'investissement n'avait connu une telle activité : au cours de l'année 2006, 25,1 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier d'entreprise en France, soit 47 % de plus que lors du précédent record établi en 2005.

Paris et l'Ile-de-France représentent 78 % des engagements. 6,5 milliards d'euros ont été investis en régions, celles-ci confirmant leur importante attractivité, basée sur des prix encore abordables et des niveaux de demande placée jamais égalés.

Le déclin des taux de rendement 'prime' de bureaux s'est accéléré tout au long de l'année 2006, en particulier dans le département des Hauts-de-Seine qui a enregistré un volume d'investissement représentant près de 40 % des montants engagés en Région Parisienne. Dans cette zone, le taux de rendement 'prime' passe ainsi de 6 % fin 2005 à 4,6 % à la Défense et 4,8 % dans les autres communes des Hauts-de-Seine fin 2006. Le taux de rendement 'prime' se situe à 4,3 % pour les bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Les villes de Province connaissent le même sort puisque les taux de rendement 'prime' sont tombés à 6,1 % à Lyon et à 7,2 % à Nantes.

Grâce à l'apparition des nouveaux produits d'investissement en immobilier aussi bien en France avec les OPCI qu'au Royaume-Uni avec les UK-Reits (équivalent des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées), le volume d'investissement devrait être à nouveau élevé en 2007, malgré un recul attendu des échanges de portefeuilles, et du même coup, les taux de rendement devraient rester bas.

Rapport de la Société de gestion

LES SCPI : COLLECTE, ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES

La collecte des SCPI

(source IEIF)	2005	2006	Variation
Collecte brute	1 484 M€	1 380 M€	- 7 %
Collecte nette	1 215 M€	1 107 M€	- 9 %
Marché des parts	269 M€	272 M€	+1 %
Capitalisation	13 239 M€	15 000 M€	+13 %
Nombre de SCPI	133	128	- 3,7 %

La collecte nette se répartit entre 86,73 M€ en SCPI fiscales dont 65,77 M€ Robien et 1 020,66 M€ en SCPI non fiscales.

Au total, 45 SCPI ont ouvert leur capital en 2006, contre 46 en 2005.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevés à 272 M€ contre 269 M€ en 2005 ce qui représente une hausse de 1 %.

L'OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier)

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

L'OPCI est largement inspiré du code juridique des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), et pourra prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV).

Les premiers se verront appliquer la fiscalité des revenus fonciers tandis que les secondes seront soumises à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

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

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

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

Les achats de parts sont exonérés du droit d'enregistrement de 5 % à l'exception de deux cas :

- cessionnaire détenant directement ou indirectement, à la suite de son acquisition, plus de 10 % des parts ou actions de l'OPCI,
- cessionnaire personne morale et fonds de placement immobilier détenant 20 % des parts ou actions de l'OPCI.

La constitution de l'actif de l'OPCI vise à lui conférer une liquidité importante alors même qu'il devra comporter un minimum de 60 % d'actifs immobiliers, directement ou sous forme de parts ou actions.

Pour assurer cette liquidité, l'OPCI conservera au moins 10 % de son actif en placements liquides de type monétaire ou obligataire.

L'OPCI pourra par ailleurs détenir des actifs immobiliers à l'étranger et pourra contracter des emprunts dans la limite de 40 % de la valeur des immeubles et droits immobiliers détenus à son actif.

L'ordonnance a confié à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) l'agrément des OPCI et de leurs sociétés de gestion qui seront soumises à son contrôle et organisé les modalités de transformation des SCPI en OPCI avec une période de transition. Les SCPI devront ainsi, dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, soumettre à leur assemblée générale la possibilité de se placer sous le régime des OPCI.

Au terme de l'année 2006 un certain nombre de textes ont été promulgués, contribuant à consacrer le produit tout en l'aménageant sur un certain nombre de points.

- ✓ La loi sur le développement de la participation et de l'actionnariat salarié (DPAS), votée le 14 décembre 2006, aménage le texte de l'ordonnance pour une coexistence durable entre les deux supports sans limitation de durée : Il sera ainsi possible de créer de nouvelles SCPI et de procéder à des augmentations de capital au-delà du 31 décembre 2009 qui aurait été indiqué comme une date butoir dans l'ordonnance du 13/10/2005.
- ✓ L'article 140 de la loi de finances rectificative pour 2006 a modifié le Code monétaire et Financier et le Code Général des Impôts, offrant de nouvelles possibilités et aménageant le régime fiscal de l'OPCI :
 - notamment l'ouverture des quotas d'investissement sur des OPCI français mais aussi étrangers,
 - l'uniformisation de la capacité distributive des SPICAV et des FPI,
 - la possibilité pour les SPICAV de distribuer l'intégralité des plus-values qu'elles réalisent et pour les FPI d'inscrire en report à nouveau le montant des PV sur actifs immobiliers non distribuées au titre de l'exercice.
 - L'exonération de la SPICAV de la taxe de 3 %, taxe assise sur la valeur vénale des immeubles situés en France.

Le texte d'application visé par l'ordonnance (Règlement général AMF) est en cours d'élaboration. Le décret en Conseil d'État définissant les règles de composition et de fonctionnement des OPCI a été publié le 8 décembre 2006.

Rapport de la Société de gestion

Les comptes de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

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

TABLEAU DE SYNTHÈSE (en euros)	Réel 2005	Réel 2006	Évolution 2005/2006
Produits			
Produits locatifs	12 983 998	13 953 040	7,5 %
Produits financiers	242 451	935 051	285,7 %
Sous-total	13 226 449	14 888 091	12,6 %
Charges immobilières	- 1 003 920	- 965 266	- 3,9 %
Frais généraux	- 1 327 602	- 1 427 273	7,5 %
Provisions	- 425 691	- 1 144 147	168,8 %
Résultat exceptionnel	71 816	14 162	- 80,3 %
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	10 541 054	11 365 566	7,8 %
Nombre de parts⁽¹⁾	1 004 608	1 272 790	-
Résultat par part	10,49	8,93	- 14,90 %
Valeur des actifs immobiliers hors droit	190 700 000	232 400 000	21,9 %
Prix de confrontation hors frais au 31 décembre (en euros par part)	137	167	22,0 %
Marché des parts - Taux de rotation en % de la capitalisation	3,88 %	1,94 %	- 50,1 %

(1) dont parts en pleine jouissance en 2006 : 1 081 109.

Les produits

(en euros)	Réel 2005	Réel 2006	Évolution 2005/2006
Produits locatifs	12 983 998	13 953 040	7,5 %
Produits financiers	242 451	935 051	285,7 %
Sous-total	13 226 449	14 888 091	12,6 %

En 2006, les loyers facturés se sont élevés à 13 953 040 €, soit une hausse de 7,5 % par rapport à 2005. Cette sensible augmentation s'explique pour une large partie par l'augmentation des loyers sur l'immeuble de l'avenue du Maine (Paris 14^e).

Aux loyers facturés se sont ajoutés :

- les produits financiers du placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (CDN) souscrits auprès de LCL (Le Crédit Lyonnais) pour un montant de 935 051 € (le taux de rendement moyen des CDN en 2006 s'est établi à 2,94 %).

Le taux d'occupation

En 2006, le taux d'occupation moyen a été de 95,34 %. Ce taux était de 90,80 % en 2005 (le rapport annuel 2005 mentionnait à tort un taux de 95,70 %).

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

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2006 par affectation (en m²)

Bureaux	2 497
Archives	487
Activités et divers	590
Total	3 574
Nombre de parkings	137

Détail par zone géographique

	RÉPARTITION EN M ²						
	Bureaux	Entrepôts	Archives	Activités et divers	Commerces	Total en m ²	Parkings
Paris	770		487	590		1 847	71
Ile-de-France	406					406	30
Province	1 321					1 321	36
Total	2 497		487	590		3 574	137

Rapport de la Société de gestion

LES BAUX 2006

En 2006, 18 baux ont été signés. Les recettes locatives liées à l'ensemble des nouveaux baux s'élèvent à 2 721 078 € contre 1 910 395 € en 2005. Ces loyers traduisent une augmentation de 2,81 % par rapport aux loyers antérieurs.

Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

■ PARIS (75008) 136 Avenue des Champs Elysées

Le Cabinet d'Avocats LEFEVRE PELLETIER, dans le cadre d'une réflexion globale sur les surfaces qu'il occupe dans votre immeuble et également dans l'immeuble voisin, a souhaité résilier par anticipation les 4 contrats qui lui avaient été consentis et signer après négociation un bail unique portant sur l'ensemble des locaux et ce à effet du 1^{er} Avril 2006.

Ce bail porte donc sur 3 583 m² de bureaux et de caves moyennant un loyer annuel de base de 1 623 600 €. Le locataire bénéficie d'un loyer progressif pour les trois premières années.

Par ailleurs, afin de permettre au locataire de réaliser les travaux nécessaires à sa nouvelle organisation une franchise de loyer de 600 000 € lui a été accordée répartie sur la première période triennale.

■ SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS (91700) – 11 avenue de la Résistance

FLCB a pris à bail à effet du 1^{er} janvier 2006 d'une part 1 562 m² moyennant un loyer annuel de 60 000 € H.T. et d'autre part les 846 m² libérés par ADS au 31 décembre 2005 moyennant un loyer annuel de 60 000 € H.T.

■ PARIS (75019) "TOUR ÉVOLUTION" – 18/26, rue Goubet

4 baux ont été signés au cours de l'année 2006 portant sur une surface de 1 375 m² pour un montant total de loyers de 199 964 €.

■ PARIS (75008) 77, rue la Boétie

RUBY EXPORT a pris à bail à effet du 1^{er} Juillet 2006 une surface de 236 m² moyennant un loyer annuel de 90 960 € H.T. TRANSEPT INFORMATIQUE a pris à bail 226 m² de bureaux à effet du 1^{er} Décembre 2006 moyennant un loyer annuel de 91 320 € H.T.

■ PARIS (75008) 90 Avenue des Champs Elysées

TRANSPERFECT Traductions a pris à bail à effet du 25 Août 2006 une surface de 145 m² pour un loyer annuel de 55 000 € H.T.

CHARGES NETTES IMMOBILIÈRES (HORS GROS TRAVAUX) ET FRAIS GÉNÉRAUX

Les charges immobilières et les frais de gestion

CHARGES IMMOBILIÈRES ET FRAIS GÉNÉRAUX (hors travaux) (en euros)	Réel 2005	Réel 2006	Évolution 2005/2006
Charges immobilières			
T.V.A. non récupérable sur B & S	621	4 468	n.s.
Remises en état	68 740	207 139	201,3 %
Entretiens et réparations locatifs non récupérables	555 676	307 405	44,67 %
Charges vacants	375 564	446 253	18,8 %
Sous-total	1 003 920	965 266	- 3,9 %
Frais généraux			
Rémunérations de gestion	1 032 229	1 151 750	11,6 %
Honoraires des CAC	26 500	30 000	13,2 %
Frais divers de gestion	268 873	245 523	8,7 %
Sous-total	1 327 602	1 427 273	7,5 %
TOTAL	2 331 521	2 392 540	2,6 %

1/ Charges nettes immobilières (hors gros travaux)

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides et plus largement les charges incombant au propriétaire au terme du bail. Le niveau des charges immobilières nettes en 2006 est de 965 266 € (soit une diminution de 3,9 % par rapport à 2005).

Dépenses d'entretien

Le niveau de réalisation est fonction des dépenses d'entretien réelles engagées et des provisions sur charges à payer.

Les dépenses de remise en état 2006 s'élèvent à 207 139 € et concernent notamment les immeubles suivants :

Paris 8° Pan Am Building	36 744 €	rénovation plateau du 5° étage
Paris 8° rue la Boétie	85 161 €	rénovation plateau ex Dunhill
Paris 9° avenue du Coq	10 877 €	remplacement de tronçon en fonte

2/ Les frais de gestion

Ils intègrent notamment :

- la commission de gestion, calculée au taux de 8 % HT sur les loyers encaissés et de 8 % HT sur les produits de trésorerie. En 2006 elle s'élève à 1 151 750 € HT soit une hausse de 11,6 % par rapport à l'année précédente. Pour rappel, cette commission de gestion était de 1 032 229 € HT en 2005.

Rapportée à la valeur de réalisation de la SCPI de 272 318 910 €, cette commission s'élève à 0,42 %.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 245 523 € ; ces frais comprennent notamment, les honoraires d'expertises et les dépenses de communication réglementaire (bulletins trimestriels, tenue des Assemblées Générales...).

3/ Les commissions d'arbitrages

En accord avec nos Commissaires aux Comptes et conformément aux normes comptables, les commissions facturées par CAAM Real Estate sont maintenant comptabilisées au niveau de la situation nette :

– commissions sur acquisitions de 1,5 % du prix d'acquisition hors taxes ou hors droits imputées sur la prime d'émission,

L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

Les grosses réparations

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 2006.

Les prévisions des cinq prochaines années (2007 à 2011) du plan prévisionnel de travaux à 10 ans ont fait l'objet d'une actualisation en 2006. Le plan indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Rapport de la Société de gestion

Les provisions pour grosses réparations figurant au bilan (en K€) évoluent donc ainsi :

PROVISIONS POUR TRAVAUX (en euros)	Réel 2005	Réel 2006	Évolution 2005/2006
Stock début d'exercice	1 620 000	1 602 323	- 1,09 %
Dotation aux Amortissements et Provisions	577 750	1 206 506	108,83 %
Reprises Amortissements et Provisions	595 427	1 040 067	74,68 %
Stock fin d'exercice	1 602 323	1 768 762	10,39 %

La provision pour grosses réparations est calculée au 31 décembre suivant le budget quinquennal, revu et adopté au cours du 4 trimestre 2006.

Les dépenses pour gros travaux sur la période s'élèvent à 1 040 067 € dont le total est repris sur la provision "grosses réparations" constituée à cet effet. Ces dépenses concernant principalement les immeubles ci-dessous.

Paris 14 ^e avenue du Maine	701 530 €	travaux électrique et désamiantage
Paris 9 ^e avenue du Coq	285 006 €	ravalement
Paris 19 ^e Tour Evolution	38 914 €	travaux amiante

LES CONTENTIEUX

Contentieux locatif

Le cumul des créances douteuses inscrites au bilan s'élève à 28 550 € (TTC), soit une diminution de 86,71 % par rapport à 2005.

CRÉANCES DOUTEUSES (en euros)	Réel 2005	Réel 2006	Évolution 2005/2006
Créances douteuses	214 761	28 550	- 86,71 %

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défailants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 112 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 93 222 €. Au 31 décembre 2006 le montant de la provision figurant au bilan est de 12 247 €. 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.

Les mouvements sur créances douteuses sont constitués uniquement de reprises de provision sur les sites suivants :

Paris 8 ^e Champs Elysées	16 726 €	Reprise divers locataires
Courbevoie Tour Aréva	18 449 €	Reprise Buro (locataire-sorti)
Sainte Geneviève des Bois	52 731 €	Reprise divers locataires
Paris 13 ^e Le Chevaleret	4 323 €	Reprise Avantis pharma

CRÉANCES DOUTEUSES (en euros)	Réel 2005	Réel 2006	Évolution 2005/2006
Stock début d'exercice	147 438	105 357	- 32,62 %
Dotation aux Amortissements et Provisions	43 238	112	- 99,74 %
Reprises Amortissements et Provisions	85 318	93 222	9,26 %
Stock fin d'exercice	105 357	12 247	- 85,91 %

Contentieux technique

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

Les résultats

(en euros)	Réel 2005	Réel 2006	Évolution 2005/2006
	10 541 054	11 365 566	7,82 %

Le résultat bénéficiaire de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est passé de 10 541 054 € en 2005 à 11 365 566 € en 2006 soit une progression de **7,82 %**. Cette augmentation s'explique principalement par :

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

Ramené à une part, le résultat s'élève à :

(en euros)	Réal 2006	
	Cumul	par part
Report à Nouveau comptable début d'exercice	3 724 618	2,93 €
Résultat comptable	11 365 566	8,93 €
Acomptes de distribution ⁽¹⁾	9 543 089	8,83 €
Report à Nouveau comptable après affectation du résultat	5 547 095	4,36 €

(1) Les parts créées par l'augmentation de capital bénéficient d'un différé de jouissance de trois mois ; le nombre moyen de parts en pleine jouissance est de 1 080 536 €.

LA DISTRIBUTION

La distribution courante de 2006

La distribution courante de l'exercice 2006 s'est établie à 9 543 089,32 €, soit 8,83 € par part (PFL non-optant) contre 8,40 € par part l'année précédente.

Distribution prévisionnelle 2007

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2007, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de verser un niveau d'acomptes trimestriels à 2,5 € par part, soit une distribution annuelle relative à l'exercice 2007 de 10 € par part soit une augmentation de 13,25 % par rapport à l'année précédente.

En fonction du résultat 2007, après l'arrêté des comptes de l'exercice, la société de gestion examinera la possibilité d'effectuer un versement complémentaire.

Rapport de la Société de gestion

Les expertises

En 2006, la société Foncier Expertise, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 232 400 000 € (hors droits) et à 246 808 800 € (droits inclus), soit une hausse de 21,87 % (hors droits) par rapport à l'année 2005.

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 31/12/2006 de 272 318 910 € soit une hausse de 38,3 % par rapport à fin 2005.

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

A périmètre constant, la valeur totale du patrimoine est en hausse de 12,69 %.

(en euros)	Réel 2005	Réel 2006	Évolution 2005/2006
Évolution de la valeur de réalisation	196 773 173	272 318 910	38,39 %

AUGMENTATION DU CAPITAL

L'augmentation de capital ouverte le 01/02/2006 a été clôturée le 31/12/2006 après souscription de 268 182 parts pour une collecte de 53 636 400 €.

Le capital se trouve ainsi augmenté de 40 227 300 € et s'établit à 190 918 500 € pour un nombre de 1 272 790 parts.

LA POLITIQUE D'ACQUISITIONS

Investissements

Le montant total à investir provenant de l'augmentation de capital s'élève à 50 418 216 €.

Compte tenu des orientations de la société en matière d'allocation d'actifs, privilégiant les actifs de grande qualité, les investissements ont porté sur des actifs de bureaux ou de commerce récents ou restructurés, dans des secteurs géographiques éprouvés.

Rivoli Avenir Patrimoine a ainsi fait l'acquisition d'un immeuble à usage de commerce loué à Décathlon à l'entrée Sud de Metz et s'est engagé sur un second à usage de bureaux, dans le quartier central des affaires parisien, le tout pour un montant total de 33M€.

Adresse	Type d'actif	n° Imm	Surface (m ²)				Nbre de Plks	Locataire	Prix	Loyer	Date d'acqui- sition
			Bureaux	Entrepôt	Commerce	Habitation			d'acquisition H.T. aem ⁽¹⁾ €	brut H.T. €	

Ventes

ZAC des Gravières 57 Augny	Commerce	3227			7 012			Décathlon	17 500 000	917 180	29.12.06
					7 012		0		17 500 000	917 180	

Promesses de ventes

166 rue du Faubourg St Honoré 75008	Bureaux	3228	1 178			182	2	Gibson	15 544 000	800 575	29.12.06
			1 178			182	2		15 544 000	800 575	
Total			1 178		7 012	182	2		33 044 000	1 717 755	

(1) H.T. aem : Hors Taxes actes en mains (ces montants tiennent compte d'une estimation des frais de notaire).

Arbitrages

La réglementation des SCPI autorise les cessions d'actifs à partir de la sixième année suivant leur acquisition. Dans la mesure où la création de Rivoli Avenir Patrimoine remonte à 2002, les premiers arbitrages pourront intervenir, si nécessaire, à partir de 2008.

Perspectives 2007

Compte tenu des acquisitions et des engagements effectués en 2006, il restera à acquérir un actif de 25 M€ environ, prioritairement du bureau de qualité dans un secteur tertiaire éprouvé.

Mise en place d'un financement permanent

La performance globale⁽¹⁾ des actifs immobiliers des investisseurs institutionnels en 2006 s'est établie à 21,7 % (source IPD), une année certes exceptionnelle, mais dans la continuité des neuf dernières années, affichant en moyenne une performance globale de 11,8 % (IPD). Dans le même temps, les taux d'intérêt pour les financements sur moyenne et longue durée se maintenaient en dessous de 4,5 % fin 2006.

L'écart entre ces deux taux pourrait donc générer un effet de levier substantiel.

Compte tenu de cette situation et de l'évolution positive attendue du marché de l'immobilier d'entreprise, dont les loyers tardent à rattraper les niveaux de 2000, il est proposé aux associés de Rivoli Avenir Patrimoine d'autoriser le recours à un endettement permanent, dans la limite de 35 M€.

Ce montant correspondrait à la capacité maximale d'arbitrage de la SCPI sur une année, permettant le cas échéant de rembourser par anticipation tout ou partie des lignes de crédit.

La mise en place de ces financements, en liaison avec le Conseil de Surveillance, se ferait en fonction des opportunités, à la double condition que le rendement offert par l'investissement procure une performance pérenne supérieure au taux d'emprunt, et que la performance de l'investissement après effet de levier ne détériore pas la performance de la SCPI.

La capacité d'investissement offerte par ce financement permanent permettrait d'améliorer encore la diversification du portefeuille, pour une meilleure dispersion des risques localisés, et de porter sa taille à près de 280M€, permettant l'accès à des marchés d'investissement historiquement profitables mais fermés aux petites SCPI du fait des tailles unitaires importantes (commerces et bureaux de grande taille etc.).

(1) Somme du rendement locatif et de la valorisation du capital employé

LE MARCHÉ DES PARTS

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} septembre 2002, 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.

En 2006, 24 633 parts ont ainsi été échangées pour un volume de **3 913 658 €**, soit une diminution de **36,81 %** en nombre de parts échangées et de 29,72 % en volume par rapport à l'année 2005.

Le prix des parts a continué à progresser tout au long de l'exercice 2006 et s'élève à 167,10 € hors frais au 31/12/2006 (soit une hausse de 11,3 € par rapport à l'année précédente). Le prix d'exécution hors frais a en effet progressé de 7,25 % passant de 155,80 € en décembre 2005 à 167,10 € en décembre 2006.

A ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus de 8,83 €/part) le rendement représente **5,22 % hors frais et 4,70 % frais inclus**.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré se sont élevées à 436 parts, portant le volume total des transactions sur l'année 2006, tous marchés confondus, à 25 069 parts soit 1,96 % de la capitalisation contre 3,94 % en 2005.

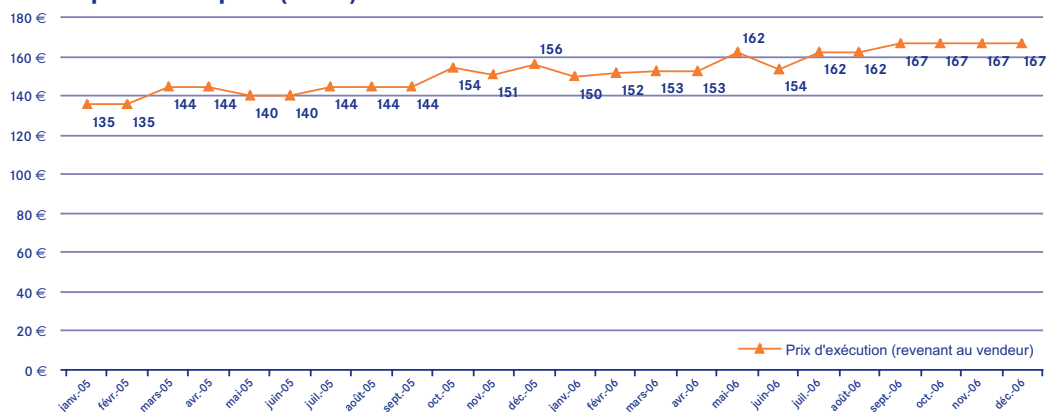
Rapport de la Société de gestion

Transactions réalisées en euros

	2003	2004	2005	2006	Évolution 05/06
Marché de confrontation			5 569 126	3 913 658	- 29,72 %
Marché de Gré à Gré	638 874	91 500	94 863	51 770	- 45,42 %
Total	638 874	91 500	5 663 989	3 965 428	- 29,98 %

Au 31 décembre 2006, il n'y a pas de parts en attente de vente et les demandes d'achat représentent 230 parts (0,01 % de la capitalisation).

Évolution du prix de la part (en €)



La fiscalité

Les informations concernant la fiscalité vous ont été transmises dans un courrier adressé dès le 12 mars 2007, comportant, outre votre IFU, une notice explicative.

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

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

La Société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu. Les associés ne doivent apporter aucun correctif au montant communiqué par la Société de gestion.

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI 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. En effet, les associés des SCPI, sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

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

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

Cette situation résulte du régime communément qualifié de "translucidité fiscale", dont relèvent les SCPI.

Le cas échéant, les produits non distribués mais cependant fiscalisés au niveau de l'associé sont inscrits en report à nouveau, à titre de réserve dédiée aux associés. Le report à nouveau est ensuite versé ultérieurement aux associés en franchise d'impôt.

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

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).

Il est rappelé que la déduction forfaitaire de 14 % est supprimée à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Pour mémoire, les autres déductions forfaitaires sont soit supprimées (taux de 15 % pour les propriétés rurales, 6 % pour les dispositifs avec amortissement ROBIEN, BESSON et PERISSOL), soit minorées pour les Besson ancien et Robien social (26 % au lieu de 40 %) et Lienemann (46 % au lieu de 60 %).

Micro-foncier

Depuis l'imposition des revenus 2003 (vote de la Loi de Finances pour 2004), tout détenteur de parts de SCPI ou de Groupement foncier, bénéficie de l'option au régime Micro-Foncier (parts de sociétés autres que celles visées à l'article 1655 ter) sous certaines conditions.

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

Si l'associé possède des parts de SCPI offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN) il ne peut globalement bénéficier du régime simplifié du micro-foncier.

Cet abattement est réputé couvrir l'ensemble des charges de la propriété. De fait, les contribuables placés sous le régime micro-foncier ne peuvent opérer à ce titre aucune déduction sur leur revenu brut.

Le régime simplifié du micro-foncier s'applique de plein droit dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € ; il permet un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts (nouveau taux se substituant à celui de 40 % à compter de l'imposition des revenus 2006).

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

Attention : Si l'associé s'est placé de droit sous le régime micro-foncier et qu'il décide d'opter pour l'imposition au régime réel, dans ce cas, l'option au régime réel est irrévocable pour une durée de trois ans.

Produits de la trésorerie

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.

Actuellement, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables.

Les placements en certificats de dépôts négociables n'influent pas le plafond des cessions de valeurs mobilières de 20 000 euros (seuil applicable au 1/01/2007 pour l'imposition des revenus 2008 au lieu du précédent seuil de 15 000 euros).

Rapport de la Société de gestion

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers. Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers à compter du 1/01/2007

A compter du 1/01/2007, l'article 20 de loi de financement de la sécurité sociale 2007 met en place un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Cette disposition neutralise pour les revenus perçus, au regard du paiement des prélèvements sociaux additionnels, l'arbitrage retenu par le contribuable entre l'application du barème progressif ou celle du prélèvement libératoire. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire, les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement, les prélèvements sociaux s'effectueront en conséquence à la source.

Que les associés soient optants ou non au PFL les prélèvements sociaux seront en conséquence acquittés de manière anticipée par l'établissement financier payant les produits.

L'impact au niveau de l'imposition des produits financiers sera le suivant :

- Associés optants au PFL : La société de gestion de SCPI appliquera à compter des produits financiers versés au 1/01/2007 un taux de prélèvement forfaitaire libératoire brut hors prélèvements sociaux de 16 % et non plus de 27 %, que l'associé continuera à déclarer dans sa déclaration annuelle.
- Associés non-optants au PFL : Pour cette catégorie il n'y aura pas de changement. La société de gestion remontera l'année N+1 sur l'imprimé fiscal des non-optants une quote-part de produits financiers à déclarer sur sa déclaration annuelle comme les autres années.

Plus ou moins-values immobilières

Qu'il s'agisse de cessions de parts par les associés ou d'immeubles par la SCPI, un seul régime fiscal s'applique : celui des plus-values immobilières.

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.

Un nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers s'applique depuis le 1^{er} janvier 2004.

La plus-value immobilière est taxée à un taux réel, forfaitaire de 27 % (16 % d'imposition + 8,2 % de CSG + 0,5 % de CRDS + 2 % de prélèvement social + 0,3 % de contribution solidarité et autonomie).

En cas de cession d'immeubles ou de parts, la plus-value bénéficie 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 parts (en cas de cession d'immeuble, l'abattement fixe s'applique au niveau de la plus-value brute réalisée au niveau de la société et non de la quote-part de plus-value revenant à chaque associé).

L'impôt est déclarable et payable directement au moment de la vente ou de la cession de part. La déclaration de la plus-value ne s'effectue plus avec la déclaration d'ensemble des revenus (2 042).

Le nouveau régime ne s'applique pas aux associés imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux, les plus-values réalisées par ces derniers étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

1/ Non résidents

Pour les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, le taux d'imposition et les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont les mêmes que pour résidents.

En revanche, pour les associés non-résidents et non ressortissants de l'Union Européenne, le taux du prélèvement reste fixé à 33 1/3 %.

2/ Régime spécifique pour les immeubles

En ce qui concerne les ventes d'immeubles, la loi met à la charge du notaire l'obligation d'effectuer, pour le compte du vendeur, la déclaration ainsi que le versement de l'impôt à payer. La société de gestion de la SCPI effectue l'interface avec le notaire pour la déclaration de la plus-value (souscription par la société de gestion d'une déclaration 2 048 IMM) et l'acquittement de cette dernière.

Aucune plus-value immobilière n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Si ce montant de cession est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
- d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers.

L'impôt correspondant doit être acquitté par le notaire dans le délai de l'enregistrement de l'acte soit deux mois pour un acte notarié.

Régime spécifique pour les cessions de parts

En cas de cession de parts, la plus-value immobilière éventuelle est déclarée (souscription par la société de gestion d'une déclaration 2 048 M) et acquittée par la société de gestion au moment de l'enregistrement de la cession de parts. Le montant de l'impôt de plus-value est prélevé sur le montant du prix de cession revenant au cédant.

L'exonération concernant le seuil de cession inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts. En d'autre terme la plus-value immobilière doit être calculée quelque soit le niveau de la cession de parts sur la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition de la part.

L'impôt correspondant doit être acquitté dans un délai d'un mois à compter de l'enregistrement de la cession des parts.

Une information du paiement de cet impôt est fournie aux associés concernés. Il est rappelé que la déclaration est effectuée par la société de gestion, sur la base des indications fournies par l'associé, et qu'il reste responsable de la justification auprès du centre des impôts en cas de contrôle.

Absence de compensation des plus et moins-values immobilières

Sauf exception⁽¹⁾ la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas prise en compte.

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

Rapport de la Société de gestion

FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES

1/ Les revenus

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

- Sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés :

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

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

Il s'agit :

- des organismes sans but lucratif (qui bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096) bénéficiant d'une exonération (par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096).
- et des sociétés de personnes pour lesquelles l'imposition se fait au niveau de chaque Associé de la Société selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société :
 - Si l'associé de la Société de personnes relève du régime des BIC, la société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de résultat fiscal en fonction des parts qu'il détient.
 - Si l'associé de la Société de personnes relève de l'IR, la société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de revenus fonciers, de plus-values mobilières et/ou de produits financiers

2/ Les plus-values

- Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.
- La société de gestion communique pour ces dernières la quote-part de plus-value professionnelle constatée au terme de l'exercice.
- Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

FISCALITÉ POUR UNE PART (en euros)

Résultat	Dividende brut	Revenus imposables	Revenus fonciers nets	Produits financiers
8,93	8,83	10,23	9,55	0,68

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 mises en place pour RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.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.

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

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à CAAM Real Estate sont :

- Le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement no 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 de Crédit Agricole Asset Management.

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 sur les procédures 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

Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne de CAAM-RE 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 du Groupe CAAM.

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 civiles de placement immobilier.
- Le Titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité et celles du groupe 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.

Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le responsable des Risques et Contrôles Permanents, hiérarchiquement rattachée au Président de CAAM-RE et fonctionnellement à la Direction des Risques de CAAM-Group.
- le responsable de la Déontologie et de la Sécurité Financière hiérarchiquement rattaché au Président de CAAM-RE et fonctionnellement au Directeur Compliance-Déontologie de CAAM-Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés, créé début 2007.

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 Contrôleur Interne veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de CAAM-RE et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le contrôle périodique (dit de 3^e degré) est assuré par une unité indépendante de CAAM-RE et appartenant à CAAM 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 CAAM-RE et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- CAAM-RE s'est engagé dans la mise en œuvre du Programme Renforcé de Contrôle de la Conformité sur la base des procédures de Crédit Agricole S.A., dans le cadre des décisions de la CB du 24/07/03.
- Un suivi renforcé des prestations externalisées auprès de tiers.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

	2006		Rappel 2005	
	Valeurs de la société au 31 décembre 2006	Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2006	Valeurs de la société au 31 décembre 2005	Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2005
Valeur comptable	208 536 919	163,84	156 296 226	155,58
Valeur de réalisation	272 318 910	213,95	196 773 173	195,87
Valeur de reconstitution	308 893 939	242,69	224 311 786	223,28

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles, de la valeur des autres actifs exceptés des stocks de provision pour gros travaux au 31 décembre conformément à la nouvelle doctrine comptable.

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

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture y compris les Ventes en Etat Futur d'Achèvement le cas échéant.

La valeur de reconstitution

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE

	2002	2003	2004	2005	2006
Montant du capital nominal	150 691 000	150 691 000	150 691 000	150 691 000	190 918 500
Nombre de parts	1 004 608	1 004 608	1 004 608	1 004 608	1 272 790
Nombre d'associés	3 574	3 607	3 668	3 737	5 237
Montant de la commission de souscription inscrite au passif					2 180 076

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

	Exercice 2006	Rendement non optant au PFL	Rendement optant au PFL
Nombre de parts cédées	25 069		
Demandes de cessions en attente	0		
Offres d'achat en attente	230		
Moyenne des prix moyens nets vendeurs	159,74	5,50 %	5,38 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	167,1	5,26 %	5,14 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	185	4,75 %	4,64 %
Prix d'exécution hors frais (février n+1)	156,7	6,38 %	
Dernier prix d'exécution frais inclus (février n+1)	174	5,75 %	

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2005 ⁽¹⁾	Durant l'année 2006	Total au 31/12/2006
Fonds collectés ⁽¹⁾	160 826 294,00	40 227 300,00	201 053 594,00
+ cessions d'immeubles			
- commission de souscription			
- achat d'immeubles ou agencements	151 825 376,02	18 561 394,96	170 386 770,98
- frais d'acquisition + T.V.A. non récupérable			
+ prime d'émission		13 409 100,00	13 409 100,00
- prélèvement sur prime d'émission		- 3 218 184,00	- 3 218 184,00
+ prime de fusion	6 295 959,69		6 295 959,69
- prélèvement sur prime de fusion	- 4 415 551,77		- 4 415 551,77
SOMMES NON INVESTIES	10 881 325,90	31 858 821,04	42 738 146,94

(1) Actif net apporté lors de la fusion.

Tableaux annexes

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2002		2003		2004		2005		2006	
	Euros pour	% du total	Euros pour	% du total	Euros pour	% du total	Euros pour	% du total	Euros pour	% du total
	une part	des revenus	une part	des revenus	une part	des revenus	une part	des revenus	une part	des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	11,40	96,92	11,91	97,77	12,07	98,16	12,81	98,16	2,58	93,63
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,32	2,72	0,24	2,00	0,24	1,93	0,24	1,84	0,17	6,28
Produits divers	0,04	0,36	0,03	0,23	- 0,01	- 0,09			0,00	0,10
Total des revenus	11,76	100,00	12,18	100,00	12,30	100,00	13,05	100,00	2,75	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,94	8,01	0,98	8,01	0,98	8,01	1,03	7,89	0,21	7,73
Autres frais de gestion	0,10	0,86	0,10	0,84	0,13	1,08	0,12	0,92	0,02	0,59
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,96	0,09	0,75	0,30	2,47	0,07	0,57	0,37	13,57
Charges locatives non récupérables	0,65	5,51	0,92	7,52	1,06	8,64	1,11	8,51	0,02	0,70
Sous-total										
Charges externes	1,80	15,34	2,09	17,12	2,48	20,19	2,33	17,89	0,62	22,59
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux					1,47	11,93	0,58	4,44	0,03	1,12
- autres	- 0,11	- 0,94	0,19	1,55	- 0,03	- 0,21	- 0,15	- 1,15	0,00	0,00
Sous-total										
Charges internes	- 0,11	- 0,94	0,19	1,55	1,44	11,71	0,43	3,30	0,03	1,12
Total des charges	1,69	14,40	2,28	18,67	3,92	31,91	2,76	21,18	0,65	23,71
Résultat courant	10,06	85,60	9,90	81,33	8,37	68,09	10,29	78,82	2,10	76,20
Produits exceptionnels	0,04	0,37	0,48	3,96	0,10	0,84	0,18	1,38		
Charges exceptionnelles	0,00	0,02	0,01	0,08	0,00	0,02				
Résultat net comptable	10,11	85,99	10,40	85,37	8,48	68,95	10,47	80,20	2,10	76,29
Variation du report à nouveau										
Dotations (-) Reprises (+)	- 0,11	- 0,93	- 0,40	- 3,25	1,12	9,10	- 0,89	- 6,82	0,39	14,11
Revenu distribué avant prélèvement libératoire										
	10,00	85,06	10,00	82,12	9,60	78,05	8,40	64,37	8,83	3,21
Revenu distribué après prélèvement libératoire	9,92	84,38	9,94	81,61	8,34	67,81	8,33	63,83	8,63	3,14

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

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

Situation des investissements

TABLEAU DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immeubles	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable (K€)	Valeur vénale hors droits (K€)	Visité - Actualisé	Droits d'enregistrement
ILE-DE-FRANCE								
11 av de la Résistance 91700 SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS	07/03/1975	1976	Entrepôts Bureaux 84 Parkings	10 168 1 306	4 878	4 950	V	307
1 place de la Coupole 92400 LA DÉFENSE	12/07/1973	1974	Bureaux 21 Parkings	5 908	21 343	29 600	V	1 835
Sous-total ILE-DE-FRANCE			2 immeubles	17 382	26 221	34 550		2 142
PARIS								
34/36 rue du Louvre 75001 PARIS	21/07/1975	1897	Bureaux	3 384	15 550	19 000	V	1 178
136 av des Champs Élysées/ 1bis rue Balzac - 75008 PARIS	18/12/1975	1899	Bureaux Hôtels et Loisirs Commerces	4 829 754 298	36 435	65 000	V	4 030
77 rue La Boétie 75008 PARIS	18/11/1975	1972	Bureaux Commerces 48 Parkings	1 823 345	8 232	11 500	V	713
90 av des Champs Élysées 75008 PARIS	28/03/1969	1967	Bureaux	2 648	14 025	14 800	V	918
33 rue de Maubeuge 75009 PARIS	23/02/1973	1899	Commerces	1 758	1 682	3 000	V	186
5/7 av du Coq 75009 - PARIS	19/11/1971	1890	Bureaux 10 Parkings	4 283	13 720	18 600	V	1 153
83/85 bd Vincent Auriol 75013 PARIS	30/06/1976	1973	Bureaux 56 Parkings	2 249	4 802	8 000	V	496
66 avenue du Maine 75014 PARIS	28/12/1977	1974	Bureaux	4 373	18 218	25 000	V	1 550
18/26 rue Goubet/ 92/94 rue Petit 75019 PARIS	31/10/1974	1974	Bureaux 49 Parkings	2 449	4 665	5 400	V	335
Sous-total PARIS			9 immeubles	29 193	117 330	170 300		10 559

Situation des investissements

Immeubles	Date d'acquisition	Année de construction	Affectations (parkings en unité)	Surfaces en m ²	Valeur nette comptable (K€)	Valeur vénale hors droits (K€)	Visité - Actualisé	Droits d'enregistrement
PROVINCE								
353 bd Wilson 33000 BORDEAUX	09/12/1972	1972	Bureaux 20 Parkings	1 216	991	1 050	V	65
57685 AUGNY	29/12/2006	2006	Commerces	5 000	17 500	17 500	V	1 085
11/13/15 square Dutilleul 59000 LILLE	31/01/1977	1975	Bureaux 94 Parkings	4 227	4 955	6 500	V	403
2 av de la Marne 68000 COLMAR	21/07/1967	1969	Hôtels et Loisirs 15 Parkings	4 492	2 211	2 500	V	155
Sous-total PROVINCE			4 immeubles	14 935	25 656	27 550		1 708
Total RIVOLI AVENIR PATRIMOINE			15 immeubles	61 510	169 207	232 400		14 409
Rappel 2005			14 immeubles	56 510	151 707	190 700		11 442

Rapport financier 2006

ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)	31 décembre 2005		31 décembre 2006	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	151 707 438,28	190 700 000,00	169 207 438,28	232 400 000,00
Agencements et installations	117 937,74	0,00	454 332,70	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	725 000,00	0,00
Sous-total 1	151 825 376,02	190 700 000,00	170 386 770,98	232 400 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)	0,00		0,00	
Frais de notaire (Nets)	0,00		0,00	
Droits d'enregistrements (Nets)	0,00		0,00	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 602 322,66		- 1 768 761,96	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour indemnités locataires	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 3	- 1 602 322,66	0,00	- 1 768 761,96	0,00
TOTAL I	150 223 053,36	190 700 000,00	168 618 009,02	232 400 000,00

Rapport financier 2006

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)	31 décembre 2005		31 décembre 2006	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Immobilisations				
corporelles d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	225 683,40	225 683,40	225 683,40	225 683,40
Sous-total 1	225 683,40	225 683,40	225 683,40	225 683,40
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 416 906,28	2 416 906,28	3 156 027,18	3 156 027,18
Autres créances	484 283,99	484 283,99	11 750 642,73	11 750 642,73
Provisions pour dépréciation des créances	- 105 357,55	- 105 357,55	- 12 247,30	- 12 247,30
Sous-total 2	2 795 832,72	2 795 832,72	14 894 422,61	14 894 422,61
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	10 800 000,00	10 800 000,00	34 250 000,00	34 250 000,00
Autres disponibilités	392 574,08	392 574,08	4 026 051,11	4 026 051,11
Sous-total 3	11 192 574,08	11 192 574,08	38 276 051,11	38 276 051,11
Provisions générales pour risques et charges				
	0,00	0,00	- 31 605,29	- 31 605,29
Dettes				
Dettes financières	- 2 742 920,33	- 2 742 920,33	- 2 899 698,38	- 2 899 698,38
Dettes d'exploitation	- 2 158 793,39	- 2 158 793,39	- 2 307 979,06	- 2 307 979,06
Dettes diverses	- 3 239 203,94	- 3 239 203,94	- 7 762 465,22	- 7 762 465,22
Sous-total 4	- 8 140 917,66	- 8 140 917,66	- 12 970 142,66	- 12 970 142,66
TOTAL II	6 073 172,54	6 073 172,54	40 394 409,17	40 394 409,17
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	- 475 499,17	- 475 499,17
TOTAL III	0,00	0,00	- 475 499,17	- 475 499,17
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
	156 296 225,90		208 536 919,02	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)				
		196 773 172,54		272 318 910,00

(*) 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.

COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2005		31 décembre 2006	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 771 879,21		3 415 965,76	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	564 637,04		738 168,75	
Grosses réparations	595 427,34		1 040 067,18	
Autres charges immobilières	633 079,07		404 142,41	
		5 565 022,66		5 598 344,10
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	1 133 868,84		1 305 701,39	
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00		31 605,29	
Provisions pour créances douteuses	43 237,66		111,98	
Provisions pour grosses réparations	577 750,00		1 206 506,48	
Autres charges	0,00		0,00	
		1 754 856,50		2 543 925,14
Charges financières				
Charges financières diverses	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
		0,00		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		0,18	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
		0,00		0,18
TOTAL DES CHARGES		7 319 879,16		8 142 269,42

Rapport financier 2006

PRODUITS (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2005		31 décembre 2006	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	12 872 690,61		13 947 717,34	
Charges facturées	3 771 879,21		3 415 965,76	
Produits annexes	0,00		60 770,44	
		16 644 569,82		17 424 453,54
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation				
– Provisions pour créances douteuses	85 318,11		93 222,23	
– Provisions pour grosses réparations	595 427,34		1 040 067,18	
– Provisions pour risques et charges	110 039,31		0,00	
– Autres	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	0,00		854,79	
Autres produits	3 549,62		8,56	
		794 334,38		1 134 152,76
Produits financiers				
Produits financiers	245 770,07		935 050,61	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
		245 770,07		935 050,61
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	176 258,39		14 178,95	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
		176 258,39		14 178,95
TOTAL DES PRODUITS		17 860 932,66		19 507 835,86
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		10 541 053,50		11 365 566,44

PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)	31 décembre 2005		31 décembre 2006	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	0,00	0,00		
Bureaux	142 936 189,00	181 250 000,00	143 343 654,22	204 450 000,00
Commerces	1 682 370,28	2 150 000,00	19 182 370,28	20 500 000,00
Entrepôts / locaux d'activité	4 878 369,00	4 950 000,00	4 925 236,68	4 950 000,00
Loisirs	2 210 510,00	2 350 000,00	2 210 510,00	2 500 000,00
Sous-total 1	151 707 438,28	190 700 000,00	169 661 771,18	232 400 000,00
Agencements installations et Immobilisations en cours	117 937,74	0,00	725 000,00	0,00
TOTAL	151 825 376,02	190 700 000,00	170 386 771,18	232 400 000,00

Rapport financier 2006

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au
(en euros)	31 décembre 2005	2005		31 décembre 2006
Capital				
Capital souscrit	150 691 200,00		40 227 300,00	190 918 500,00
Acomptes de liquidation	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles	0,00		0,00	0,00
Sous-total 1	150 691 200,00	0,00	40 227 300,00	190 918 500,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	0,00		13 409 100,00	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		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	0,00		- 3 218 184,00	- 3 218 184,00
Prélèvement sur prime de fusion	- 4 415 551,77		0,00	- 4 415 551,77
Sous-total 2	1 880 407,92	0,00	10 190 916,00	12 071 323,92
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	1 622 271,68	2 102 346,30		3 724 617,98
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2005	10 541 053,50	- 10 541 053,50		0,00
Résultat de l'exercice 2006	0,00		11 365 566,44	11 365 566,44
Acomptes sur distribution 2005	- 8 438 707,20	8 438 707,20		0,00
Acomptes sur distribution 2006	0,00	0,00	- 9 543 089,32	- 9 543 089,32
Sous-total 4	2 102 346,30	- 2 102 346,30	1 822 477,12	1 822 477,12
TOTAL GÉNÉRAL	156 296 225,90	- 0,00	52 240 693,12	208 536 919,02

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

	Situation d'ouverture au	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au
(en euros)	31 décembre 2005			31 décembre 2006
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de fusion	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	151 707 438,28	17 500 000,00	0,00	169 207 438,28
Agencements et installations	117 937,74	336 394,96	0,00	454 332,70
Immobilisations en cours	0,00	725 000,00	0,00	725 000,00
Sous-total 2	151 825 376,02	18 561 394,96	0,00	170 386 770,98
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	225 683,40	0,00	0,00	225 683,40
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 3	225 683,40	0,00	0,00	225 683,40
TOTAL	152 051 059,42	18 561 394,96	0,00	170 612 454,38

Rapport financier 2006

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

	Situation d'ouverture au	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au
(en euros)	31 décembre 2005			31 décembre 2006
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
Frais d'acquisition des immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de notaire	0,00	0,00	0,00	0,00
Droits d'enregistrements	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS

	Situation d'ouverture au	Dotations	Reprises	Situation de clôture au
(en euros)	31 décembre 2005			31 décembre 2006
Créances douteuses	105 357,55	111,98	93 222,23	12 247,30
Pertes et charges non récupérables	0,00	31 605,29	0,00	31 605,29
Travaux de Grosses Réparations	1 602 322,66	1 206 506,48	1 040 067,18	1 768 761,96
Provisions sur indemnités d'assurances	0,00			0,00
TOTAL	1 707 680,21	1 238 223,75	1 133 289,41	1 812 614,55

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES FIN DE PÉRIODE

	Situation	Degré déxigibilité		Situation
	d'ouverture au	Moins d'un an	Plus d'un an	de clôture au
(en euros)	31 décembre 2005			31 décembre 2006
Dettes financières	2 742 920,33	2 899 698,38	0,00	2 899 698,38
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	359 605,76	378 405,64	0,00	378 405,64
Dettes sur immobilisations	52 222,35	54 489,75	0,00	54 489,75
Autres dettes d'exploitation	1 746 965,28	1 875 083,67	0,00	1 875 083,67
Dettes aux associés	2 380 557,67	6 464 803,86	0,00	6 464 803,86
Dettes fiscales	73 307,25	111 248,91	0,00	111 248,91
Autres dettes diverses	785 339,02	1 186 412,45	0,00	1 186 412,45
TOTAL	8 140 917,66	12 970 142,66	0,00	12 970 142,66

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 2005			31 décembre 2006
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	225 683,40	225 683,40	0,00	225 683,40
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	225 683,40	225 683,40	0,00	225 683,40
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	278 791,35	26 642,60	0,00	26 642,60
Créances locataires	2 416 906,28	3 156 027,18	0,00	3 156 027,18
Créances fiscales	127 883,40	3 526 486,80	0,00	3 526 486,80
Créances sur cession d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	76 388,04	8 197 513,33	0,00	8 197 513,33
Sous-total 2	2 899 969,07	14 906 669,91	0,00	14 906 669,91
TOTAL	3 125 652,47	15 132 353,31	0,00	15 132 353,31

Rapport financier 2006

DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	Situation	Variations		Situation
	d'ouverture au	+	-	de clôture au
(en euros)	31 décembre 2005			31 décembre 2006
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	110 039,31		110 039,31	0,00
Reprises de provisions pour remise en état	0,00			0,00
Reprises de provisions sur créances douteuses	85 318,11	7 904,12		93 222,23
Reprises de provisions pour grosses réparations	595 427,34	444 639,84		1 040 067,18
Autres	3 549,62		2 686,27	863,35
Total	794 334,38	452 543,96	112 725,58	1 134 152,76
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	10 206,80	2 844,40		13 051,20
Impôts fonciers non refacturables	293 857,36		119 999,49	173 857,87
Taxes sur les bureaux	0,00			0,00
Taxes sur les ordures ménagères	16 203,79		1 061,31	15 142,48
TVA non récupérable	620,73	3 847,54		4 468,27
Droit d'enregistrement	0,00			0,00
Honoraires de relocations	173 879,30		99 149,92	74 729,38
Divers	138 311,09		15 417,88	122 893,21
Total	633 079,07	6 691,94	235 628,60	404 142,41
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	1 032 228,84	119 521,62		1 151 750,46
Honoraires divers	38 128,53	4 518,47		42 647,00
Pertes sur créances irrécouvrables	60,59		60,59	0,00
Divers	63 447,77	47 830,86		111 278,63
Total	1 133 865,73	171 870,95	60,59	1 305 676,09
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	0,00	31 605,29		31 605,29
Dotations aux provisions pour remise en état	0,00			0,00
Dotations aux provisions pour grosses réparations	577 750,00	628 756,48		1 206 506,48
Total	577 750,00	660 361,77	0,00	1 238 111,77

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. Dans le cadre de la fusion, les méthodes de provisionnement ont par ailleurs été harmonisées.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 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 (Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion ou sa valeur d'acquisition, 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. 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 travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

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 défalqué du montant de la créance douteuse, excepté pour les locataires partis.

Règles et méthodes comptables

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

Il est comptabilisé une provision représentant la quote-part du budget travaux acceptés. Le niveau de provision au 31 décembre 2006 est fonction :

- d'une reprise de provisions à hauteur des réalisations de l'exercice en cours,
- d'une dotation aux provisions représentant le 1/4 du cumul du dernier plan de travaux.

Le niveau de la provision obtenu doit a minima couvrir les dépenses de travaux de l'exercice suivant. 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 (2007-2012) 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 restructurations,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année et permet notamment l'ajustement du taux forfaitaire de provision pour gros travaux. Les opérations de restructurations lourdes sont considérées comme des investissements et n'interviennent donc pas dans le calcul de la provision pour grosses réparations.

PROVISIONS POUR REMISE EN ÉTAT

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

INDEMNITÉS D'ASSURANCES

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement pour les sommes compensant des pertes de revenus ou destinés à financer des dépenses de travaux. 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 rapportées 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 % du montant hors taxes des produits de trésorerie.

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-value comptable, 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 2006, la collaboration entre le Conseil de surveillance et la Société de gestion, s'est concrétisée par la tenue de quatre réunions plénières du Conseil.

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

Nous avons également été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende et avons procédé aux débats nécessaires, formulé nos propositions et observations;

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

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2006.

Conformément aux prévisions, l'année 2006 a été marquée par une croissance modeste (2 %) mais plus dynamique qu'en 2005.

Le marché de l'immobilier d'entreprise est caractérisé par :

- une demande placée à un niveau record en 2006,
- une offre immédiate disponible en baisse régulière,
- un taux de vacance moyen qui se tasse légèrement,
- une confirmation de la hausse des valeurs locatives,
- un marché de l'investissement atteignant des records.

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

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.

Le nombre de parts de la SCPI est en évolution de 27 % compte tenu de l'augmentation de capital. En conséquence, pour permettre une meilleure appréhension des résultats par part de votre société, nous vous présentons, en dernière colonne les éléments rapportés aux seules parts en jouissance au cours de l'exercice 2006.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Rappel du nombre de parts : 1 272 790 en 2006 // 1 004 608 en 2005

En euros par part en jouissance	Exercice 2005	Exercice 2006	Exercice 2006
Nombre de parts en jouissance	1 004 608	Total des parts 1 272 790	Parts en jouissance 1 081 109
Revenus locatifs bruts	12,81	10,96	12,90
Charges	2,63	2,77	3,26
Revenus locatifs nets	10,18	8,19	9,64
Produits financiers bruts (*)	0,24	0,73	0,86
Produits ou charges exceptionnels	0,18	0,01	0,01
Résultat	10,60	8,93	10,51
Prélèvement sur le report à nouveau	-	-	-
Abondement au report à nouveau	2,09	1,43	1,68
Dividende (y compris PFL)	8,40	8,83	8,83

(*) Certificats de dépôts négociables

I/ Les revenus locatifs

Les revenus locatifs nets s'établissent à 13 947 717 €. L'augmentation de 8,35 % par rapport à 2005 s'explique essentiellement par les relocations intervenues avenue du Maine (+ 900 K€) et la renégociation du bail AREVA (+ 332 K€).

II/ Les produits financiers

Les produits financiers représentent 935 K€ générés par le placement de la collecte non investie lors de l'augmentation de capital ; Ils sont en progression de 285 % par rapport à 2005.

III/ Le résultat

Le résultat global est de 11 365 566 € contre 10 652 361 € en 2005, soit une hausse de 6,69 %.

IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2006, en hausse de 5,11 %, s'est élevé à 8,83 € par part, contre 8,40 € en 2005.

Après affectation du résultat 2006, le report à nouveau sera abondé de 1 822 477 € et s'établira à 4,36 € par part, soit 2 mois de distribution 2006.

V/ Distribution et résultat

En matière de politique de distribution pour 2007, il a été convenu, en accord avec la Société de gestion, de porter le dividende prévisionnel 2007 à 10,00 € par part (non optant PFL), soit un dividende trimestriel prévisionnel de 2,5 € pour une part.

VI/ Investissements 2007

Afin de profiter pleinement de l'effet de levier induit par la différence de taux entre les crédits immobiliers et la rentabilité des investissements immobiliers, la société de gestion sollicite la possibilité de recourir à l'emprunt (moyen ou long terme) pour une somme maximale de 35 M€.

Dans le cadre d'acquisitions réalisées uniquement par l'intermédiaire d'emprunts, la société de gestion percevra une commission d'investissement égale à 1,5 % du prix d'achat des immeubles.

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

Marché des parts

En 2006, 24 633 parts ont été échangées pour un volume de 3,9 M€ soit une diminution de 36,81 % en nombre de parts échangées et de 29,72 % en montant.

Le volume total des transactions sur l'année 2006 représente 1,94 % de la capitalisation contre 3,06 % en 2005.

Le prix des parts a progressé au cours de l'année 2006 de 11,32 % passant de 150,10 € en janvier 2006 à 167,10 € (prix d'exécution hors frais) de décembre 2006 soit un prix frais inclus de 185 € au 31 décembre de l'exercice.

A ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus) le rendement représente 5,26 % hors frais et 4,77 % frais inclus.

Gré à gré

Les transactions effectuées sur le marché de gré à gré ont porté sur 436 parts.

Rapport du Conseil de surveillance

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.

AUGMENTATION DE CAPITAL

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

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

La souscription, ouverte le 1^{er} février 2006 a été clôturée le 31 décembre 2006.

A cette date, 268 182 parts nouvelles ont été créées et le montant de la souscription s'est élevé à 53 636 400 €. Le capital a ainsi été augmenté de 40 227 300 € pour être porté à 190 918 500 € réparti en 1 272 790 parts de 150 € de nominal.

CONCLUSION

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

- la valeur nette comptable s'élève à 208 536 919,02 € soit 163,84 € 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 272 318 910,00 € soit 213,95 € 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 308 893 939,07 € soit 242,69 € par part.

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

Par ailleurs, le Conseil de surveillance a été régulièrement informé par la Société de gestion de l'évolution des textes du projet d'OPCI.

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

Le Président du Conseil de surveillance.
M. Christian DESCHASEAUX

Rapport général du commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006 sur :

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables :

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

La note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" expose les principes comptables retenus pour comptabiliser en immobilisations les travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

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.

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.

Rapport général du commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2006

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris, le 9 avril 2007

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Daniel Fesson

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs les Associés,

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

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

Conventions conclues au cours de l'exercice

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

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

Avec la société Crédit Agricole Asset Management Real Estate

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

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

- études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital ; il est prévu à ce titre une commission de 6 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues. Une commission de ce type a été versée au cours de l'exercice 2006 et s'est élevée à 3 218 184 €, votre société ayant procédé à une augmentation de capital.
- administration de la société et gestion des biens sociaux ; il est prévu une commission forfaitaire de 8% hors taxes du montant brut, hors taxes, des recettes locatives (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers perçus par votre société.

Au titre de l'exercice 2006 cette commission s'élève à 1 151 750 € hors taxes.

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

Paris, le 9 avril 2007

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Daniel Fesson

Texte des résolutions

PREMIÈRE RÉOLUTION

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

- de la Société de gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2006 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 donne à la Société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2006 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice soit 9 543 089,32 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 11 365 566,44 € et le solde soit 1 822 477,12 € sera affecté au report à nouveau.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 10 100 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2007.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du placement de la collecte, 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 CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE, pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, à contracter des emprunts aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 35 M€.

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE 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 2007.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve le versement à la Société de gestion d'une commission d'investissement de 1,5 % HT du prix d'achat des immeubles au delà de l'emploi de la collecte.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

– valeur comptable	208 536 919,02 €	soit 163,84 € pour une part
– valeur de réalisation	272 318 910,00 €	soit 213,95 € pour une part
– valeur de reconstitution	308 893 939,07 €	soit 242,69 € pour une part

DIXIÈME RÉOLUTION

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

Notes



Notes

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE **SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER**

Visa AMF SCPI n° 06-01 du 3 janvier 2006

Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
RCS Paris 440 388 411

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE
S.A. au capital de 3 408 372 €
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Adresse postale : 91/93, boulevard Pasteur 75710 PARIS CEDEX 15
Téléphone : 01 43 23 50 00
Site internet : www.caam-re.com
RCS Paris 315 429 837

