

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2007	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	23
Inventaire détaillé des placements immobiliers	25
Rapport financier 2007	28
Règles et méthodes comptables	38
Rapport du Conseil de surveillance	41
Rapport spécial de la Société de gestion	44
Rapport spécial du Conseil de surveillance	46
Rapports des Commissaires aux comptes	47
Texte des résolutions	50

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2007

SOCIÉTÉ DE GESTION : CAAM REAL ESTATE

S.A. au capital de 11 008 372 €

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
Hugues BRASSEUR
Pierre-Paul COCHET
Pierre d'HAULTFOEUILLE
Claude JACQUART
Paul-Henri de LA PORTE du THEIL
CAAM GROUP représenté par Jean-Yves COLIN

Nota : M. Thierry COSTE a démissionné le 30 septembre 2007 et a été remplacé par M. Yves PERRIER à compter du 11 février 2008.

CONSEIL DE SURVEILLANCE RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Président : Jean-Jacques DAYRIES
Membres : Elie BARONCHELLI
François-Noel BESSE-DESMOULIERES
Jean-François BOUQUET
Chantal COTTONI
Sylvie de COUSSERGUES
Eric GERNER
Jacques HARDY
René SARGENT
Simon-Pierre VULLIERME
Société ESCA représentée par Gilbert CLAUSSE

COMMISSAIRES AUX COMPTES ET EXPERT IMMOBILIER

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER
Suppléant : Yves NICOLAS

EXPERT IMMOBILIER : FONCIER EXPERTISE

Chiffres clés

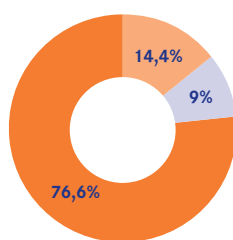
au 31 décembre 2007

Date de création	2002
Nombre de parts	1 272 790
Valeur de réalisation	305 364 393 €
Nombre d'associés	5 219
Nombre d'immeubles	18
Surface du patrimoine	69 710 m ²
Nombre de locataires	116
Taux d'occupation net	94,32%
Résultat par part	11,99 €
Dividende par part (hors PFL)	9,89 €
Dividende par part (y c. PFL) [*]	10,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2006)	6,41 €

(*) sur la base d'une part pleine jouissance sur l'ensemble de l'exercice.

Répartition du patrimoine

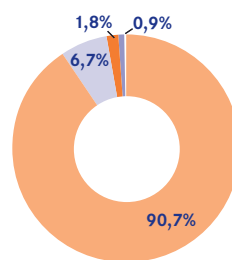
Valeur vénale par zones géographiques



- Ile-de-France : 14,4%
- Province : 9%
- Paris : 76,6%

Répartition du patrimoine

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



- Bureaux : 90,7%
- Commerces : 6,7%
- Entrepôts : 1,8%
- Hôtels et loisirs : 0,9%

Rapport de la Société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2007 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise en 2007 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année. Par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE seront abordés.

A l'issue de cette présentation, la Société de gestion et le Conseil de surveillance vous présenteront les modalités de l'augmentation de capital.

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Après un premier semestre en demi-teinte, et un troisième trimestre plus dynamique, la crise des "subprime" qui a éclaté au cours de l'été aux États-Unis a fortement impacté la croissance du quatrième trimestre qui n'a pas dépassé 0,3%. Ainsi, la progression du PIB devrait se situer autour de 1,9% en 2007, toujours à la traîne par rapport aux autres pays de la zone euro.

Le repli du chômage s'est poursuivi en 2007, avec un taux ramené à 8% en fin d'année et la consommation des ménages est restée le principal moteur de la croissance. Après plusieurs années à faible niveau, l'inflation a augmenté au deuxième semestre pour s'établir à 2,3% à la fin 2007.

Les prévisions de croissance pour l'année 2008 se situent autour de 1,7% selon les économistes du Crédit Agricole. Cette progression médiocre est la combinaison de deux facteurs : d'une part le ralentissement de la demande intérieure, lié à la stagnation du pouvoir d'achat et à une inflation toujours en hausse, au moins jusqu'au deuxième trimestre 2008, et d'autre part l'accroissement du déficit commercial lié à la baisse des exportations à destination des États-Unis actuellement en situation de fragilité économique. La croissance mondiale devrait toutefois rester soutenue, à 4,8% en 2008 selon le Fonds Monétaire International, portée par le fort dynamisme des pays émergents.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Une demande placée en retrait par rapport à 2006

Avec 2,7 millions de m², la demande placée a enregistré un léger repli de 5% par rapport à 2006 lié au comportement attentiste des utilisateurs, observé au quatrième trimestre 2007, mais demeure supérieure de 29% à la moyenne des dix dernières années. La hausse des créations d'emplois dans le secteur des services a largement contribué à ce bon résultat. Le segment des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) s'est bien tenu, grâce notamment aux efforts de rationalisation et de regroupement entrepris par les grands utilisateurs. Ces grandes transactions ont représenté 37% de la demande placée. De manière générale, la demande placée a été soutenue par les nombreuses livraisons de surfaces de grande taille et de bonne qualité, permettant une optimisation des espaces de travail.

Une offre immédiate disponible en baisse régulière

L'offre immédiatement disponible recule légèrement à 2,4 millions de m² fin 2007, en baisse de 3% par rapport à fin 2006. Grâce aux nombreuses constructions qui ont alimenté le marché en 2007, la qualité de l'offre s'améliore. Toutefois l'offre neuve représente seulement 19% de l'offre totale, car les nombreux projets ont très souvent trouvé un locataire avant même leur livraison. Ainsi, 48% des grandes transactions signées en 2007 sont des pré-commercialisations.

Un taux de vacance moyen en léger recul

Le taux de vacance de Paris-Ile-de-France s'établit à 5% fin 2007, quasiment stable par rapport à celui observé fin 2006 à 5,1%.

Une hausse significative des valeurs locatives dans les meilleurs secteurs

En 2007, les loyers continuent à progresser, notamment dans les secteurs où l'offre est peu abondante. La hausse des loyers est particulièrement soutenue pour les actifs de qualité. Dans le quartier central des affaires où l'offre a reculé de 22% en un an, la valeur "prime" atteint 825 € HT HC/m²/an fin 2007, en augmentation de 13% par rapport à la fin de l'année 2006 du fait de plusieurs transactions exceptionnelles. Dans le Croissant Ouest, en proche périphérie de la capitale, la hausse des loyers a été déclenchée par la livraison de nombreux immeubles neufs qui ont attiré les grands utilisateurs et atteint en moyenne 17%.

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

Les entrepôts ont confirmé leur attractivité auprès des investisseurs, grâce à une demande placée à nouveau élevée. 2,3 millions de m² ont été loués ou vendus à des utilisateurs en 2007 le long de la dorsale joignant Lille, le bassin parisien, l'agglomération lyonnaise et Marseille. Ce résultat représente un léger repli de 3% par rapport à 2006. De nouveaux pôles logistiques apparaissent en dehors de la dorsale, comme l'Aquitaine, le Grand Ouest et le Havre et enregistrent une demande placée près de 75 000 m². 74% des transactions locatives sont contractées dans des entrepôts neufs, offrant de très bonnes caractéristiques techniques.

L'offre recule quant à elle de près de 7%. La qualité de l'offre disponible s'améliore nettement grâce aux nombreuses livraisons réalisées en 2007 : Actuellement, 53% de l'offre concerne des entrepôts de classe A, représentant toujours l'équivalent de six mois de transactions dans le neuf.

Les loyers moyens sont restés stables en 2007 et sont toujours très resserrés d'un marché à l'autre. Ils atteignent 55 €/m²/an en Ile-de-France, entre 43 et 45 €/m²/an le long de la dorsale. Le loyer moyen enregistré au Havre atteint 46 €/m²/an juste derrière la région parisienne. La présence du port, la modernisation des infrastructures et la construction de bâtiments de grande qualité a considérablement amélioré l'attractivité de ce marché.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE

En 2007, la demande placée en locaux d'activité a atteint 806 000 m², en hausse de 11% par rapport à 2006. L'offre immédiatement disponible a reculé de 2% pour atteindre près de 1,7 million de m². Les livraisons de locaux neufs ont été immédiatement soit pris à bail soit acquis par les utilisateurs à la recherche de locaux mieux adaptés à leurs besoins. Le taux de vacance est peu élevé à 5,5%. Les valeurs locatives restent globalement stables, une légère augmentation ayant été enregistrée localement à l'ouest de Paris à la suite de l'arrivée sur le marché de locaux neufs.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Les années se suivent et se ressemblent.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a, cette année encore, enregistré un volume de transactions jamais égalé. En effet, avec près de 30 milliards d'euros, le volume d'investissement a augmenté de 14% entre 2006 et 2007, essentiellement grâce à la forte attractivité des marchés régionaux. Les grandes transactions, aussi bien d'actifs unitaires que de portefeuilles, ont fortement soutenu le marché, en particulier en Ile-de-France, tandis que les ventes promoteurs ont dynamisé les principaux marchés régionaux.

Rapport de la Société de gestion

Toutefois, le 4^e trimestre 2007 a connu un tassement sensible des transactions en Ile-de-France, répercutant ainsi l'augmentation brutale des conditions de financement, issue des fortes turbulences financières déclenchées cet été par la crise de "subprime" aux États Unis.

La demande des investisseurs étant moins pressante du fait d'un accès au crédit plus difficile et plus onéreux, les taux de rendement immobilier ont commencé à remonter progressivement en Ile-de-France, durant les deux derniers mois de 2007. Le taux de rendement "prime" se situe à 4%, à un niveau cependant toujours faible historiquement. Cette hausse des rendements est fortement dépendante de la localisation, la qualité et la taille de l'immeuble, les immeubles de moindre qualité, de petite taille, situés dans des zones de marché secondaires étant davantage sujets à des baisses de prix. Elle correspond à une revalorisation de la prime de risque, fortement comprimée face à l'abondance de liquidités présentes sur le marché ces deux dernières années. Le réajustement du taux "prime" parisien est ainsi moins prononcé que la remontée des taux moyens : plus l'investissement est considéré comme risqué plus la remontée des taux est sensible.

Les marchés régionaux connaissent une situation différente. Le fort intérêt des investisseurs aussi bien français qu'étrangers pour ces marchés a accru le volume des transactions et par le fait la pression sur les taux de rendement qui enregistrent une baisse sensible en 2007. Le taux "prime" en Régions s'établit à 5,5%.

PERSPECTIVES 2008

Un marché des bureaux moins dynamique

Les conditions de financement plus tendues rencontrées par les différents acteurs du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devraient perdurer au moins au premier semestre cette année encore et continuer à peser sur les taux de rendement. Ces turbulences financières auront deux effets principaux. D'une part, les projets en blanc (ne bénéficiant pas de baux signés avant la livraison) trouveront plus difficilement un financement et l'activité des promoteurs devrait être moins dynamique que celle de ces dernières années, écartant ainsi les risques de suroffre dans certains marchés. D'autre part, et pour les mêmes raisons, le marché de l'investissement devrait être moins actif, en particulier pour les investisseurs disposant d'un faible capital et pour les grandes transactions, à l'unité ou sous forme de portefeuille. Toutefois, le volume d'investissement devrait se situer entre 20 et 25 milliards d'euros, étant donné le bon équilibre actuel entre l'offre et la demande sur la majorité des marchés français.

La demande des utilisateurs devrait ralentir en 2008, parallèlement à la croissance du pays mais le niveau de demande placée devrait dépasser les 2 millions de m², porté par des livraisons d'immeubles de très bonne qualité et de grande taille. De plus, le niveau de loyer actuel, fortement impacté par les hausses successives de l'ICC, encourage les mouvements des utilisateurs. Ainsi, le niveau des valeurs locatives devrait se stabiliser, hormis dans le centre de Paris où l'offre est insuffisante.

LES SCPI : COLLECTE, ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES

La collecte des SCPI

(source IEIF)	2006	2007	Variation
Collecte brute	1 380 M€	1 685 M€	+ 22%
Collecte nette	1 107 M€	1 377 M€	+ 24%
Marché des parts	272 M€	308 M€	+ 13%
Capitalisation	15 000 M€	17 240 M€	+ 15%
Nombre de SCPI	128	126	- 1,6%

La collecte nette se répartit entre 179 M€ en SCPI fiscales, dont 73 M€ de type Robien et 1 198 M€ en SCPI non fiscales.

Au total, 48 SCPI ont ouvert leur capital en 2007, contre 45 en 2006.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 308 M€ contre 272 M€ en 2006 ce qui représente une hausse de 13%.

L'OPCI (ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF EN IMMOBILIER)

Crédit Agricole Asset Management Real Estate figure, depuis juin 2007, parmi les premières sociétés de gestion à avoir reçu l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers pour gérer des OPCIs.

Un premier OPCi destiné aux investisseurs institutionnels a été lancé en novembre 2007 sous la forme d'un SPPICAV* agréé par l'AMF le 9 novembre 2007 sous forme de fonds club.

Un second OPCi sous forme de SPPICAV destiné aux particuliers est en cours d'instruction par l'AMF en vue de son agrément.

* Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable.

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

	31 décembre 2006	31 décembre 2007	% avanc. Réal m / réel N-1
(en euros)	(a)	(b)	(b) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière (1)	13 953 040	17 842 246	127,9%
Produits financiers (2)	935 051	761 494	81,4%
Sous-total	14 888 091	18 603 740	125,0%
Charges			
Charges immobilières (3)	- 786 407	- 451 463	57,4%
Frais généraux	- 1 427 299	- 1 759 828	123,3%
Travaux et remise en état	- 178 005	18 096	- 10,2%
Provisions nettes (4)	- 1 113 396	- 1 115 267	100,2%
Provisions pour charges non récupérables	- 31 605	26 776	- 84,7%
Sous-total	- 3 536 712	- 3 281 686	92,8%
Charges financières sur emprunts	-	- 73 872	-
Résultat exceptionnel	14 187	7 518	53,0%
RÉSULTAT COMPTABLE	11 365 566	15 255 700	134,2%
Résultat comptable par part	8,93	11,99	134,2%
Dividendes par part sur Non-Optant	8,83	10,00	113,3%
R.A.N. comptable après affectation du résultat	4,36	6,41	147,2%
Valeurs des actifs immobiliers hors droit	232 400 000	311 850 000	134,2%
Prix de confrontation hors frais au 31 décembre en euro par part	167,10	180,30	107,9%
Marché des parts - Taux de rotation en pourcentage de la rotation	1,97%	2,07%	0,10%

(1) loyers et produits annexes de gestion locative.

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

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Nota : la présentation synthétique des résultats a évolué entre 2006 et 2007 afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension des différents agrégats.

LES PRODUITS

(en euros)	au 31 décembre 2006	au 31 décembre 2007	% variation
Produits de l'activité immobilière	13 953 040	17 842 246	127,9%
Produits financiers	935 051	761 494	81,4%
TOTAL	14 888 091	18 603 740	125,0%

En 2007, les loyers facturés se sont élevés à 17 842 246 € soit une hausse de 27,9% par rapport à 2006. Les acquisitions d'immeubles loués réalisées grâce à l'augmentation de capital de 2006 expliquent pour une large partie cette augmentation. Cette tendance est renforcée par les relocations de surfaces vacantes effectuées durant l'exercice 2007.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers du placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (CDN) souscrits auprès du Crédit Lyonnais (LCL) pour un montant de 761 494 € fin 2007 en retrait par rapport à 2006. Le niveau des disponibilités au 31 décembre 2006 après augmentation de capital et après la 1^{er} acquisition de l'immeuble de Metz s'élevait à 38 276 051 € comparé à 10 318 776 € au 31 décembre 2007. Les taux de rendement des CDN pratiqués en 2007 ont été les suivants :

- 1^{er} trimestre 2007 3,47%
- 2^e trimestre 2007 3,65%
- 3^e trimestre 2007 3,70%
- 4^e trimestre 2007 3,74%

Au cours de l'exercice 2007, nous avons constaté une progression des taux de placement en certificat de dépôt, le taux de rendement moyen est de 3,64% pour 2007.

LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier brut était de 92,25% au 1^{er} trimestre, de 91,25% au 2^e trimestre, de 95,10% au 3^e trimestre, de 98,66% au 4^e trimestre ; soit en 2007, un taux d'occupation net moyen de 94,32%.

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).

Rapport de la Société de gestion

LES LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2007, le stock de locaux vacants hors immeubles neutralisés s'élevait à 3 711 m², ainsi répartis (contre 3 574 m² en 2006) :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2007 par affectation (en m²)

Bureaux	1 727
Entrepôts	898
Archives	496
Activités et divers	590
Commerces	
Total	3 711
Nombre de parkings	76

Détail par zone géographique

	RÉPARTITION EN M ²						
	Bureaux	Entrepôts	Archives	Activités et divers	Commerces	Total en m ²	Parkings
Paris			496	590		1 086	25
Ile-de-France	406	898				1 304	30
Province	1 321					1 321	21
Total	1 727	898	496	590		3 711	76

LES BAUX 2007

Durant l'exercice 2007, 18 baux et actes (renouvellement, avenant...) ont été signés sur le périmètre de détention de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine. Ces transactions ont permis d'enregistrer une progression des loyers des locaux concernés de 8,42%.

La principale transaction enregistrée en 2007 concerne l'immeuble sis 5/7 Avenue du Coq – Paris (9^e). Le locataire Systra dont le bail était en tacite prorogation depuis le 31 décembre 2006 a signé un nouveau bail accompagné d'un loyer de 1,451 M€ (+16%), soit une progression de 200 K€.

La commercialisation de l'immeuble sis Rue de la Boétie – Paris (8^e) a été par ailleurs très active avec 4 transactions ayant généré une progression des loyers de 2%, soit un gain locatif annuel de 9 K€.

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

Charges immobilières hors travaux et remises en état

(en euros)	au 31 décembre 2006	au 31 décembre 2007	%?var.
Entretiens et réparations	- 447 864	- 34 273	7,7%
Assurances	- 56 210	- 28 848	51,3%
Honoraires	- 21 673	- 28 427	131,2%
Impôts et taxes	- 236 245	- 359 915	152,3%
Autres	- 24 414	-	-
TOTAL	- 786 407	- 451 463	57,4%

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). Le niveau des charges immobilières nettes est de 451 463 € comparé à un niveau de réalisation en 2006 de 786 407 €. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

Frais de gestion

(en euros)	au 31 décembre 2006	au 31 décembre 2007	% var.
Rémunérations de gestion	- 1 151 750	- 1 478 778	128,4%
Honoraires des commissaires aux comptes	- 30 000	- 42 500	141,7%
Frais divers de gestion	- 245 548	- 238 550	97,2%
TOTAL	- 1 427 299	- 1 759 828	123,3%

Les frais de gestion comportent :

- la commission de gestion, calculée au taux de 8% sur les loyers encaissés et de 8% sur les produits de trésorerie, s'élève à 1 478 778 € HT à rapprocher des réalisations 2006 de 1 151 750 € HT.

Rapportée à la valeur de réalisation de la SCPI de 305 364 393 €, cette commission s'élève à 0,48%.

- les honoraires des commissaires aux comptes pour un montant de 42 500 €. L'augmentation s'explique essentiellement par les travaux complémentaires nécessités par l'augmentation de la taille de la SCPI.

- les frais divers de gestion pour un montant de 238 550 €. Ces dépenses sont principalement constituées des honoraires de relocation ainsi que des coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales.

Les commissions sur acquisitions

Une quote-part des commissions facturées lors de l'augmentation de capital de 53 millions d'euros réalisée en 2006 couvrait les futures dépenses de recherches d'investissement à hauteur de 50,4 millions d'euros. Aucune commission n'a été facturée en 2007 au titre des commissions d'acquisitions.

Rapport de la Société de gestion

L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DES IMMEUBLES

Les grosses réparations

PROVISIONS POUR TRAVAUX (en euros)	Réel 2006	Réel 2007	Évolution 2006/2007
Stock initial	1 602 323	1 768 762	10,39%
Dotation aux provisions	1 206 506	1 114 513	- 7,62%
Reprises aux provisions	1 040 067	533 454	- 48,71%
Stock fin de période	1 768 762	2 349 821	32,85%

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 2007. La provision pour grosses réparations a été ajustée au 31 décembre 2007 sur la base du budget quinquennal ; la dotation annuelle correspondant au quart de ce budget quinquennal, soit 4 458 K€ sur 4 années.

Au 31 décembre 2007, le niveau de stock de la provision est de 2 349 821 €. Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2007 ont concerné les immeubles suivants :

- Paris 8 ^e Champs-Élysées Balzac	193 475 €	TRAVAUX ASCENCEURS
- Paris 9 ^e avenue du Coq	145 094 €	RAVALEMENT
- Paris 13 ^e bd Vincent Auriol	91 265 €	TRAVAUX ASCENCEURS
- Lille Square de Dutilleul	37 922 €	CONFORMITÉ ÉLECTRICITÉ
- Sainte Geneviève des Bois	43 787 €	RÉFECTION ÉLECTRICITÉ

Les remises en état

L'impact net des travaux de remise en état est positif dans les comptes 2007 de 18 096 €. Le niveau des dépenses supportées par la SCPI ont été couvertes par des refacturations directes auprès des locataires, notamment par retenue sur les dépôts de garantie lors des départs de locataires. Les dépenses les plus importantes supportées en 2007 ont concerné les immeubles suivants :

- Paris 8 ^e / Rue La Boétie	40 000 €	TRAVAUX RÉNOVATIONS
- Z.A. de la Croix Blanche - Sainte Geneviève des bois	38 680 €	ENTRETIEN RÉSEAU ÉVACUATION
- Square Dutilleul - Lille	38 449 €	TRAVAUX DE STORES, DE SERRURERIE
- Paris 1 ^{er} / Rue du Louvre	8 093 €	DIVERS TRAVAUX D'ENTRETIEN

LES CONTENTIEUX

Contentieux locatifs

Le cumul des créances douteuses inscrites au bilan s'élève à 13 001 € (TTC), soit une diminution de 54,46% par rapport à l'année 2006.

(en euros)	Réel 2006	Réel 2007	Évolution 2006/2007
Créances douteuses	28 550	13 001	- 54,46%

Les actions contentieuses et de recouvrements engagés à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 12 979 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 12 225 €. Au 31 décembre 2007 le montant de la provision figurant au bilan est de 13 001 €. 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.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES	31 décembre 2007
(en euros)	
Stock initial	12 247
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	12 979
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	12 225
Stock fin de période	13 001

Contentieux significatifs

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

PROVISIONS POUR CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à 26 776 €. La provision nette est le résultat de la variation positive d'une reprise de provision de 31 605 € et d'une dotation de 4 829 €.

CHARGES FINANCIÈRES

Au cours du mois de novembre 2007 il a été mis en place, auprès de la banque ING REAL ESTATE FINANCE, une ligne de financement de 35 M€ avec garantie de taux venant à échéance au 31 janvier 2015. Une première utilisation en fin d'exercice à hauteur de 11 M€ a généré des intérêts pour un montant de 73 872 €.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :

Le montant de 7 518 € représente la refacturation des frais d'assurances 2004 initialement considérés comme non refacturable pour l'immeuble Lille Square Dutilleul.

Rapport de la Société de gestion

LES RÉSULTATS

(en euros)	Réel 2006	Réel 2007	Évolution 2006/2007
	11 365 566	15 255 700	34,23%

Le résultat bénéficiaire RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est passé de 11 365 566 € à 15 255 700 € en 2007 soit une progression de 34,23%.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 11,99 €

LA DISTRIBUTION

La distribution courante de 2007

La distribution courante de l'exercice 2007 s'est établie à 12 638 599 € soit 10,00 € par part (PFL non-optant) contre 8,83 € par part l'année précédente.

(en euros)	Réel 2007	
	Cumul	par part
Report à Nouveau comptable début d'exercice	5 547 095	4,36 €
Résultat comptable	15 255 700	11,99 €
Distribution annuelle (*)	12 638 599	9,89 €
Report à Nouveau comptable après affectation du résultat	8 164 196	6,41 €

(*) La distribution annuelle de 9,89 € par part correspondant aux nombres de parts moyen en jouissance en 2007. Compte-tenu de l'augmentation de capital de 2006 et du différé de jouissance. Les parts créées sur le dernier trimestre 2006 n'ont pas bénéficié d'acompte sur le 1^{er} trimestre 2007. Pour une part en pleine jouissance, la distribution 2007 avant PFL est de 10 € à comparer à une distribution par part, en 2006, de 8,83 € par part.

La distribution prévisionnelle de 2008

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2008, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de porter le niveau des acomptes trimestriels à 3 € par part, soit une distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2008 de 12 € par part.

LES EXPERTISES

En 2007, la société FONCIER EXPERTISE, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2007 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 311 850 000 € (hors droit) et à 331 184 700 € (droit inclus).

À périmètre constant, la valeur totale du patrimoine est en hausse de 15,81% soit une augmentation de 34% par rapport à 2006.

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 31/12/2007 de 305 364 393 €.

(en euros)	Réel 2006	Réel 2007	Évolution 2006/2007
Valeur de réalisation	272 318 910	305 364 393	12,13%

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

La politique de cessions et d'acquisitions

INVESTISSEMENTS ET CESSIONS

Investissements

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

Un premier investissement avait été réalisé directement par emploi de cette collecte en 2006, l'immeuble loué à Décathlon dans le sud de Metz.

Deux acquisitions ont ensuite été réalisées avant juillet 2007 et ont permis d'investir l'ensemble de cette collecte : un immeuble de bureaux rénové de 1 400 m² environ rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8 et entièrement loué (prix d'acquisition : 15,5 M€) et 2 000 m² dans l'immeuble du 247 boulevard Pereire à Paris 17 également entièrement loués (prix d'acquisition : 18,2 M€).

Par ailleurs, un financement moyen terme de 35 M€ a été mis en place fin 2007 et a permis d'acquérir un autre actif, un immeuble de bureaux loués au 14 rue des Reculettes à Paris (prix d'acquisition : 12,3 M€). Sur l'autorisation de 35 M€ d'emprunt seule une partie de 11 M€ a été levé.

Le rendement net moyen de ces opérations ressort à 5,5%.

ACQUISITIONS REALISÉES EN 2007 (EN €)

Adresse	Type d'actif	n° Imm	Surface (m ²)				Nbre de Pks	Locataire	Prix d'acquisition H.T. aem ⁽¹⁾ €	Loyer brut H.T. €	Date d'acqui- sition
			Bureaux	Entrepôt	Commerce	Habitation					
166 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	Bureaux/ Habitation	1 178 m ²				182 m ²	2	Gibson	15 544 000	800 575	07/02/07
247 Bd Péreire 75017 Paris	Bureaux	2 006 m ²					68	Forco, Crédit Coopératif et Fox Channel	18 245 700	1 020 151	01/08/07
14 rue des Reculettes 75013 Paris	Bureaux	2 516 m ²						Multi-locataire	12 319 200	721 835	26/10/07
Total Acquisitions		5 700 m²				182 m²	70		46 108 900	2 542 561	

(1) loyer théorique

Rapport de la Société de gestion

PERSPECTIVES 2008

Pour la première fois, Rivoli Avenir Patrimoine va pouvoir arbitrer des actifs, la création de société fusionnée remontant à 2002. L'arbitrage est possible sur les immeubles détenus depuis plus de 6 ans. Un plan d'arbitrage de 4 immeubles, soit 26 M€ en valeur d'expertise, va donc pouvoir être lancé. La sélection de ces immeubles a été réalisée selon des critères de risque locatif ou technique, ou de maturité (pas de potentiel locatif).

Le remploi de ces cessions se fera dans des immeubles de bonne facture, très bien localisés, et essentiellement affectées à des activités commerciales ou tertiaires.

Par ailleurs, compte tenu du niveau des taux longs comparativement aux rendements globaux offerts par l'immobilier, votre SCPI pourra, sous réserve d'acceptation par l'assemblée générale des porteurs de parts et si nécessaire, contracter de nouveaux financements moyens terme (6-7 ans) dans la limite de 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société.

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.

Transactions réalisées en euros

	2004		2005		2006		2007		Évolution 06/07	
	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais
Marché des parts	37 862	0,0	38 985	5,6	24 633	3,9	26 184	4,2	6,3%	7,3%
Marché de gré à gré	600	0,1	694	0,1	436	0,1	113	0,0	- 74,1%	- 60,5%
Total	38 462	0,1	39 679	5,7	25 069	4,0	26 297	4,2	4,9%	6,4%

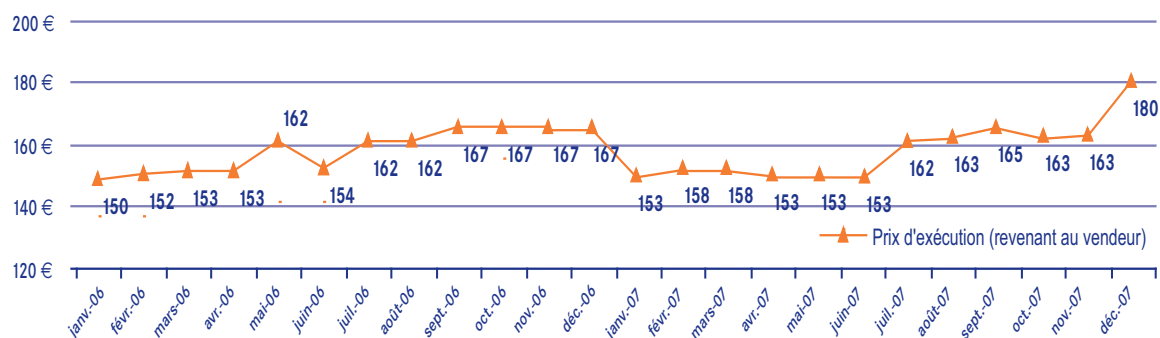
En 2007, 26 184 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 4,2 M€, soit une augmentation de 7,3% en nombre de parts. Le prix des parts a augmenté régulièrement pour atteindre un maximum en décembre à 180,30 € ; le prix d'exécution par part en décembre 2007 s'est donc fixé à 180,30 € hors frais ou à 200 € frais inclus.

Pour une distribution par part de 10 €, le rendement rapporté au prix d'exécution est de 5,55% hors frais ou de 5,00% frais inclus.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 113 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2007, tous marchés confondus à 26 297 parts, soit 2,07% de la capitalisation contre 1,96% en 2006.

Au 31 décembre 2007, les parts en attente de vente représentent 14 915 parts (soit 1,17% de la capitalisation) et les demandes d'achats représentent 2 010 parts (soit 0,15% 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 15 mars 2008 comportant un IFU, une notice explicative.

Votre déclaration devra être déposée pour le 30 mai 2008.

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

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. Les associés SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts) sont personnellement soumis à l'impôt pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société (soit à l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques, soit à 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.

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES

1 – les loyers sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers

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

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Il est rappelé que la déduction forfaitaire de 14% est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006.

Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périssol). La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spéciale communiqué par la DGI).

Rapport de la Société de gestion

Micro-foncier

Les parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue et qu'il ne possède pas de parts offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN).

Rappel : 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.

2 – les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (le taux du prélèvement forfaitaire libératoire est de 18% depuis le 1/01/2008 au lieu de 16% antérieurement. Le taux global du PFL s'élève désormais à 29% (18 + 11%). 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.

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

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

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

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

Depuis le 1/01/2007, votre Société de gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la Sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non-optant au PFL), 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.

3 – Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la société sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières.

Depuis le 1^{er} janvier 2004 les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées sur la déclaration d'ensemble du contribuable (2042) mais immédiatement déclarable et payable au moment de la vente ou de la cession de part.

La plus-value immobilière est taxée à un taux réel, forfaitaire de 27% (16% d'imposition + 11% de prélèvements sociaux). (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.)

Sauf exception⁽¹⁾ la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value. Le nouveau régime ne s'applique pas aux associés personnes morales imposés au titre des BIC, bénéfices agricoles, les plus-values réalisées par ces derniers étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

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

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.

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 11%. Le taux du prélèvement applicable, en revanche, aux associés non-résidents non ressortissants de l'Union Européenne est de 33 1/3%.

Rappel : 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.

FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES

Les revenus

- 1 – Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la société de gestion dans leur résultat fiscal annuel.
- 2 – Les organismes sans but lucratif (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) bénéficient 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).
- 3 – Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque Associé de la Société selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

Les plus-values

- Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.
- 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	Produits financiers
11,99	10,00	12,11	11,51	0,60

(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

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

La Société de gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mise en place pour RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, en application des nouvelles dispositions du Code de commerce, (art. L.225-37) et du Code monétaire et financier (art.621-18-3).

PRÉSENTATION DU CONSEIL

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

Le Conseil de surveillance nomme un président parmi ses membres.

RÔLE ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU CONSEIL

Le Conseil de surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de donner son avis à 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 n°2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le titre II du Code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les procédures internes définies par la Société pour son activité.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

CONTRÔLE INTERNE ET DÉONTOLOGIE

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

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

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

PRINCIPES D'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne 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 le 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 de CAAM Group.

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, n°94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le Titre II du Code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles de CAAM Group et celles du groupe Crédit Agricole S.A.
- Le programme "FIDES" procédure déontologique du groupe Crédit Agricole S.A.
- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

Rapport de la Société de gestion

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, hiérarchiquement rattaché 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.

C) Description du dispositif

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

Le contrôle permanent est assuré au 1^{er} niveau par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2^e degré – 2^e niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Compliance contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de CAAM-RE et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le contrôle périodique (dit de 3^e degré) est assuré par la Division Audit, 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.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La mise en place de la Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

	2007		Rappel 2006	
	Valeurs de la société au 31 décembre 2007	Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2007	Valeurs de la société au 31 décembre 2006	Valeurs de la société ramenées à une part au 31 décembre 2006
Valeur comptable	208 098 373	163,50	208 536 919	163,84
Valeur de réalisation	305 364 393	239,92	272 318 910	213,95
Valeur de reconstitution	349 800 798	274,83	308 893 939	242,69

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

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

La valeur de reconstitution

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

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL FIN DE PÉRIODE

	2003	2004	2005	2006	2007
Montant du capital nominal	150 691 000	150 691 000	150 691 000	190 918 500	190 918 500
Nombre de parts	1 004 608	1 004 608	1 004 608	1 272 790	1 272 790
Nombre d'associés	3 607	3 668	3 737	5 237	5 219
Commission de souscription inscrite au passif	Néant	Néant	Néant	2 180 076	3 218 184

Tableaux annexes

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

	2003	2004	2005	2006	2007
Report à nouveau avant affectation du résultat	2,54	2,74	1,27	2,93	4,36
Dividende versé au titre de l'année après PFL	0,06	8,34	6,57	7,33	9,75
Dividende / PFL versé au Trésor	0,06	1,26	0,06	0,17	0,18
Résultat de l'exercice	10,40	8,48	8,28	8,93	11,99
Report à nouveau après affectation du résultat		1,27	2,93	4,36	6,41
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

	Exercice 2007	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	26 184	
Demandes de cessions en attente	14 915	
Offres d'achat en attente	2 010	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs ⁽²⁾	159,74	6,24%
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre 2007	180,30	5,55%
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre 2007	200,1	5,00%
Prix d'exécution hors frais au 29 février 2008	156,7	7,03%
Prix d'exécution frais compris au 29 février 2008	174	6,32%

(1) Calculé sur la base de la distribution 2007 par part non-optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2007 et de la distribution provisoire de l'exercice 2008 pour le prix de février 2008.

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

EMPLOI DES FONDS

	Réel 2006	Variation	Réel 2007
Fonds collectés	202 989 823,92	- 3 055 646,54	199 934 177,38
Capital	190 918 500,00	0,00	190 918 500,00
Primes nettes de souscription / fusion	12 071 323,92	- 3 055 646,54	9 015 677,38
Plus ou moins-values comptables	0,00	0,00	0,00
Réserves		0,00	
Report à nouveau	3 724 617,98	1 822 477,12	5 547 095,10
Investissements	- 170 386 770,98	- 46 547 030,67	- 216 933 801,65
Financements / emprunt		11 000 000,00	11 000 000,00
TOTAL EMPLOI DES FONDS	36 327 670,92	- 36 780 200,09	- 452 529,17

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS SUR 5 ANS

	2003		2004		2005		2006		2007	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	11,91	97,77	12,07	98,16	12,81	98,16	2,58	93,63	13,64	93,13
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,24	2,00	0,24	1,93	0,24	1,84	0,17	6,28	0,60	4,08
Produits divers	0,03	0,23	- 0,01	- 0,09			0,00	0,10	0,41	2,78
Total des revenus	12,18	100,00	12,30	100,00	13,05	100,00	2,75	100,00	14,65	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,98	8,01	0,98	8,01	1,03	7,89	0,21	7,73	1,16	7,93
Autres frais de gestion	0,10	0,84	0,13	1,08	0,12	0,92	0,02	0,59	0,11	0,73
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,75	0,30	2,47	0,07	0,57	0,37	13,57	0,42	2,86
Charges locatives non récupérables	0,92	7,52	1,06	8,64	1,11	8,51	0,02	0,70	1,88	12,82
Sous-total Charges externes	2,09	17,12	2,48	20,19	2,33	17,89	0,62	22,59	3,57	24,34
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux			1,47	11,93	0,58	4,44	0,03	1,12	0,85	5,81
- autres	0,19	1,55	- 0,03	- 0,21	- 0,15	- 1,15	0,00	0,00	1,81	12,32
Sous-total Charges internes	0,19	1,55	1,44	11,71	0,43	3,30	0,03	1,12	0,95	6,51
Total des charges	2,28	18,67	3,92	31,91	2,76	21,18	0,65	23,71	- 2,61	- 17,83
Produits exceptionnels	0,48	3,96	0,10	0,84	0,18	1,38				
Charges financières									- 0,06	0,00
Résultat courant	9,90	81,33	8,37	68,09	10,29	78,82	2,10	76,20	11,98	81,78
Produits exceptionnels	0,48	3,96	0,10	0,84	0,18	1,38			0,01	0,03
Charges exceptionnelles	0,01	0,08	0,00	0,02					0,00	0,00
Résultat net comptable	10,40	85,37	8,48	68,95	10,47	80,20	2,10	76,29	11,99	81,81
Variation du report à nouveau										
Dotation (-) Reprise (+)	- 0,40	- 3,25	1,12	9,10	- 0,89	- 6,82	0,39	14,11	2,07	14,03
Revenu distribué avant prélèvement libératoire										
	10,00	82,12	9,60	78,05	8,40	64,37	8,83	3,21	10,00	67,78
Revenu distribué après prélèvement libératoire	9,94	81,61	8,34	67,81	8,33	63,83	8,63	3,14	9,89	67,50

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

Inventaire détaillé des placements immobiliers

TABLEAU DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immeubles	Date d'acquisition	Date d'appartement	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	01/01/2002		1976	Entrepôts 1 306 Bureaux 84 Parkings	10 168	4 925	5 500	A	341
1 Place de la Coupole 92084 PARIS LA DÉFENSE	01/01/2002		1974	Bureaux 21 Parkings	5 908	21 343	39 500	A	2 449
Sous-total ILE-DE-FRANCE				2 immeubles	17 382	26 268	45 000		2 790
PARIS									
34/36 rue du Louvre 75001 PARIS	01/01/2002		1897	Bureaux	3 384	15 550	20 000	A	1 240
136 av des Champs Elysées/ 1bis rue Balzac 75008 PARIS	01/01/2002		1899	Bureaux Hôtels et Loisirs Commerces	4 829 754 298	39 952	76 000	A	4 712
77 rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/2002		1972	Bureaux Commerces 48 Parkings	1 823 345	8 235	14 600	A	905
90 av des Champs Elysées 75008 PARIS	01/01/2002		1967	Bureaux	2 648	14 025	18 600	A	1 153
166 fbg Saint Honoré 75008 PARIS	07/02/2007		1880	Bureaux Habitations	1 178 182	14 500	14 500	A	899
33 rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/01/2002		1899	Commerces	1 758	1 682	3 350	A	208
5/7 av du Coq 75009 PARIS	01/01/2002		1890	Bureaux 10 Parkings	4 283	13 998	22 000	A	1 364
83/85 bd Vincent Auriol 75013 PARIS	01/01/2002		1973	Bureaux 56 Parkings	2 249	4 919	8 800	A	546
14 a 18 rue des Reculettes 75013 PARIS	26/10/2007		1962	Bureaux Parkings s/sol	2 583 10	11 973	11 000	A	682
66 Avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2002		1974	Bureaux	4 373	18 218	27 000	A	1 674

Immeubles	Date d'acquisition	Date d'appartement	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
PARIS									
247/255 Boulevard Pereires 75017 PARIS	01/08/2007		1972	Bureaux Archives	2 155 80	17 100	17 200	A	1 066
18/26 rue Goubet 92/94 rue Petit 75019 PARIS	01/01/2002		1974	Bureaux 49 Parkings	2 449	4 700	5 750	A	357
Sous-total PARIS				12 immeubles	35 381	164 851	238 800		14 806
PROVINCE									
353 bd Wilson 33000 BORDEAUX	01/01/2002		1972	Bureaux 20 Parkings	1 216	1 149	950	A	59
57685 AUGNY	29/12/2006		2006	Commerces	7 012	17 500	17 500	A	1 085
11/13/15 square Dutilleul 59000 LILLE	01/01/2002		1975	Bureaux 94 Parkings	4 227	4 955	6 800	A	422
2 av de la Marne 68000 COLMAR	01/01/2002		1969	Hôtels et loisirs 15 Parkings	4 492	2 211	2 800	A	174
Sous-total PROVINCE				4 immeubles	16 947	25 814	28 050		1 739
Total RIVOLI AVENIR PATRIMOINE				18 immeubles	69 710	216 934	311 850		19 3359
Rappel 2006				15 immeubles	61 510	169 207	232 400		14 409

Rapport financier 2007

ÉTAT DE SYNTHÈSE ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)	31 décembre 2006		31 décembre 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	169 207 438,28	232 400 000,00	212 780 049,70	311 850 000,00
Agencements et installations	454 332,70		4 153 751,95	
Immobilisations en cours	725 000,00			
Sous-total 1	170 386 770,98	232 400 000,00	216 933 801,65	311 850 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 768 761,96		- 2 349 821,00	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Sous-total 3	- 1 768 761,96		- 2 349 821,00	
TOTAL I	168 618 009,02	232 400 000,00	214 583 980,65	311 850 000,00

(en euros)	31 décembre 2006		31 décembre 2007	
	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	228 139,28	228 139,28
Sous-total 1	225 683,40	225 683,40	228 139,28	228 139,28
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 156 027,18	3 156 027,18	4 404 835,75	4 404 835,75
Autres créances	11 750 642,73	11 750 642,73	1 804 210,36	1 804 210,36
Provisions pour dépréciation des créances	- 12 247,30	- 12 247,30	- 13 001,03	- 13 001,03
Sous-total 2	14 894 422,61	14 894 422,61	6 196 045,08	6 196 045,08
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	34 250 000,00	34 250 000,00	9 000 000,00	9 000 000,00
Autres disponibilités	4 026 051,11	4 026 051,11	1 318 775,66	1 318 775,66
Sous-total 3	38 276 051,11	38 276 051,11	10 318 775,66	10 318 775,66
Provisions générales pour risques et charges				
	- 31 605,29	- 31 605,29	- 4 829,35	- 4 829,35
Dettes				
Dettes financières	- 2 899 698,38	- 2 899 698,38	- 14 632 432,05	- 14 632 432,05
Dettes d'exploitation	- 2 307 979,06	- 2 307 979,06	- 3 871 018,90	- 3 871 018,90
Dettes diverses	- 7 762 465,22	- 7 762 465,22	- 4 720 286,90	- 4 720 286,90
Sous-total 4	- 12 970 142,66	- 12 970 142,66	- 23 223 737,85	- 23 223 737,85
TOTAL II	40 394 409,17	40 394 409,17	- 6 485 607,18	- 6 485 607,18
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	- 475 499,17	- 475 499,17	0,00	0,00
TOTAL III	- 475 499,17	- 475 499,17	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
	208 536 919,02		208 098 373,47	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)				
		272 318 910,00		305 364 392,82

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

Rapport financier 2007

COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2006		31 décembre 2007	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 415 965,76		3 831 916,85	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	738 168,75		120 028,42	
Grosses réparations	1 040 067,18		533 454,27	
Autres charges immobilières	404 142,41		2 271 323,11	
Sous-total 1		5 598 344,10		6 756 722,65
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	1 305 701,39		1 614 316,43	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	31 605,29		4 829,35	
Provisions pour créances douteuses	111,98		12 978,58	
Provisions pour grosses réparations	1 206 506,48		1 114 513,31	
Autres charges	0,00		0,00	
Sous-total 2		2 543 925,14		2 746 637,67
Charges financières				
Charges financières diverses	0,00		73 872,48	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		0,00		73 872,48
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,18		0,21	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Sous-total 4		0,18		0,21
TOTAL DES CHARGES		8 142 269,42		9 577 233,01

PRODUITS (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2006		31 décembre 2007	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	13 947 717,34		17 366 746,74	
Charges facturées	3 415 965,76		3 831 916,85	
Produits annexes	60 770,44		519 167,17	
Sous-total 1		17 424 453,54		21 717 830,76
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation				
– Provisions pour créances douteuses	93 222,23		12 224,85	
– Provisions pour grosses réparations	1 040 067,18		533 454,27	
– Provisions pour risques et charges	0,00		31 605,29	
– Autres	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	854,79		1 768 805,51	
Autres produits	8,56		1 022,13	
Sous-total 2		1 134 152,76		2 347 112,05
Produits financiers				
Produits financiers	935 050,61		761 494,19	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		935 050,61		761 494,19
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	14 178,95		6 496,34	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
Sous-total 4		14 178,95		6 496,34
TOTAL DES PRODUITS		19 507 835,86		24 832 933,34
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		11 365 566,44		15 255 700,33

Rapport financier 2007

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)	31 décembre 2006		31 décembre 2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	0,00	0,00		
Bureaux	143 343 654,22	204 450 000,00	186 508 800,42	282 700 000,00
Commerces	19 182 370,28	20 500 000,00	19 182 370,28	20 850 000,00
Entrepôts / locaux d'activité	4 925 236,68	4 950 000,00	4 878 369,00	5 500 000,00
Loisirs	2 210 510,00	2 500 000,00	2 210 510,00	2 800 000,00
Sous-total 1	169 661 771,18	232 400 000,00	212 780 049,70	311 850 000,00
Agencements installations et Immobilisations en cours	725 000,00	0,00	4 153 751,95	0,00
TOTAL	170 386 771,18	232 400 000,00	216 933 801,65	311 850 000,00

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au 31 décembre 2006	Affectation du résultat 2006	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 décembre 2007
Capital				
Capital souscrit	190 918 500,00		0,00	190 918 500,00
Acomptes de liquidation	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles	0,00		0,00	0,00
Sous-total 1	190 918 500,00	0,00	0,00	190 918 500,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	13 409 100,00		0,00	13 409 100,00
Primes de fusion	6 295 959,69		0,00	6 295 959,69
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 3 218 184,00		- 3 098 586,43	- 6 316 770,43
Prélèvement sur prime de fusion	- 4 415 551,77		42 939,89	- 4 372 611,88
Sous-total 2	12 071 323,92	0,00	- 3 055 646,54	9 015 677,38
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	3 724 617,98	1 822 477,12		5 547 095,10
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2006	11 365 566,44	- 11 365 566,44		0,00
Résultat de l'exercice 2007	0,00		15 255 700,33	15 255 700,33
Acomptes sur distribution 2006	- 9 543 089,32	9 543 089,32		0,00
Acomptes sur distribution 2007	0,00	0,00	- 12 638 599,34	- 12 638 599,34
Sous-total 4	1 822 477,12	- 1 822 477,12	2 617 100,99	2 617 100,99
TOTAL GÉNÉRAL	208 536 919,02	0,00	- 438 545,55	208 098 373,47

Rapport financier 2007

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE

(en euros)	Situation			Situation
	d'ouverture au 31 décembre 2006	Augmentation	Diminution	de clôture au 31 décembre 2007
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	169 207 438,28	43 572 611,42	0,00	212 780 049,70
Agencements et installations	454 332,70	3 835 212,63	135 793,38	4 153 751,95
Immobilisations en cours	725 000,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 2	170 386 770,98	47 407 824,05	135 793,38	216 933 801,65
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	225 683,40	2 455,88	0,00	228 139,28
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 3	225 683,40	2 455,88	0,00	228 139,28
TOTAL	170 612 454,38	47 037 668,51	135 793,38	217 161 940,93

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en euros)	Situation	Augmentation	Diminution	Situation
	d'ouverture au 31 décembre 2006			de clôture au 31 décembre 2007
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

(en euros)	Situation	Augmentation	Diminution	Situation
	d'ouverture au 31 décembre 2006			de clôture au 31 décembre 2007
Créances douteuses	12 247,30	12 978,58	12 224,85	13 001,03
Pertes et charges non récupérables	31 605,29	4 829,35	31 605,29	4 829,35
Travaux de Grosses Réparations	1 768 761,96	1 114 513,31	533 454,27	2 349 821,00
Provisions sur indemnités d'assurances	0,00			0,00
TOTAL	1 812 614,55	1 132 321,24	577 284,41	2 367 651,38

Rapport financier 2007

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES FIN DE PÉRIODE

	Situation	Degré d'exigibilité		Situation
	d'ouverture au 31 décembre 2006	Moins d'un an	Plus d'un an	de clôture au 31 décembre 2007
(en euros)				
Dettes financières	2 899 698,38	3 632 432,05	11 000 000,00	14 632 432,05
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	378 405,64	195 088,86	0,00	195 088,86
Dettes sur immobilisations	54 489,75	24 572,63	0,00	24 572,63
Autres dettes d'exploitation	1 875 083,67	3 651 357,41	0,00	3 651 357,41
Dettes aux associés	6 464 803,86	3 922 910,39	0,00	3 922 910,39
Dettes fiscales	111 248,91	86 367,39	0,00	86 367,39
Autres dettes diverses	1 186 412,45	711 009,12	0,00	711 009,12
TOTAL	12 970 142,66	12 223 737,85	11 000 000,00	23 223 737,85

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES FIN DE PÉRIODE

	Situation	Degré de liquidité		Situation
	d'ouverture au 31 décembre 2006	Moins d'un an	Plus d'un an	de clôture au 31 décembre 2007
(en euros)				
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	225 683,40	228 139,28	0,00	228 139,28
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1	225 683,40	228 139,28	0,00	228 139,28
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	26 642,60	26 642,60	0,00	26 642,60
Créances locataires	3 156 027,18	4 404 835,75	0,00	4 404 835,75
Créances fiscales	3 526 486,80	1 201 069,89	0,00	1 201 069,89
Créances sur cession d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	8 197 513,33	576 497,87	0,00	576 497,87
Sous-total 2	14 906 669,51	6 209 046,11	0,00	6 209 046,11
TOTAL	15 132 353,31	6 437 185,39	0,00	6 437 185,39

DÉTAIL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	Situation		Variations		Situation	
	d'ouverture au		+	-	de clôture au	
(en euros)	31 décembre 2006				31 décembre 2007	
Autres produits						
Reprises de provisions pour risques et charges	0,00	31 605,29				31 605,29
Reprises de provisions pour remise en état	0,00					0,00
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 040 067,18			506 612,91		533 454,27
TOTAL	1 040 067,18	31 605,29		506 612,91		565 059,56
Autres charges immobilières						
Honoraires syndics non refacturables	13 051,20			6 535,27		6 515,93
Impôts fonciers non refacturables	173 857,87	110 984,07				284 841,94
Taxes sur les bureaux	0,00					0,00
Taxes sur les ordures ménagères	15 142,48			4 969,43		10 173,05
TVA non récupérable	4 468,27	27 109,18				31 577,45
Droit d'enregistrement	0,00	1 732 569,00				1 732 569,00
Honoraires de relocations	74 729,38			2 248,31		72 481,07
Divers	122 893,21	10 271,46				133 164,67
TOTAL	404 142,41	1 880 933,71		13 753,01		2 271 323,11
Diverses charges d'exploitation						
Rémunération de gestion	1 151 750,46	327 027,25				1 478 777,71
Honoraires divers	42 647,00	19 158,42				61 805,42
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00					0,00
Divers	111 278,63			37 569,17		73 709,46
TOTAL	1 305 676,09	346 185,67		37 569,17		1 614 292,59
Autres charges						
Dotations aux provisions pour risques et charges	31 605,29			26 775,94		4 829,35
Dotations aux provisions pour remise en état	0,00					0,00
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 206 506,48			91 993,17		1 114 513,31
TOTAL	1 238 111,77	0,00		118 769,11		1 119 342,66

Règles et méthodes comptables

PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRALEMENT ADMIS

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 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 bilancielle 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 (État du patrimoine, colonne "valeur bilancielle") 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'état du patrimoine, colonne "valeur bilancielle" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur nette comptable correspond aux investissements HT exprimés au coût historique pour les actifs de la société absorbante, et pour leur valeur d'apport pour les autres actifs.

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

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

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

Les 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.

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

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

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

Les honoraires de commercialisation sont étalés dans le temps, en fonction de la durée des baux souscrits et au plus sur une durée de 3 ans.

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 2007 est fonction :

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

Le niveau de la provision obtenu doit a minima couvrir les dépenses 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 (2008-2013) 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 lourdes,
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année et permet notamment l'ajustement du taux forfaitaire de provision pour gros travaux.

PROVISIONS POUR REMISE EN ÉTAT

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

Règles et méthodes comptables

INDEMNITÉS D'ASSURANCES

Pour le cas d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale ou partielle du bien, l'indemnité est comptabilisée au bilan dans l'attente de la décision de reconstruction ou vente en l'état du bien.

Ce montant comptable dépend de la décision prise.

CHARGES NON RÉCUPÉRÉES SUR LOCAUX VIDES

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

GESTION LOCATIVE

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

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

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

PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

INFORMATIONS SUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'AMIANTE DÉCRETS N°96-97 ET 96-98 DU 7 FÉVRIER 1996

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

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2007, 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 2007.

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

- une demande placée, en Ile-de-France, en légère baisse de 5% par rapport à 2006 mais supérieure de 28% à la moyenne des 10 dernières années
- une offre immédiate stable et une offre future en hausse
- En Régions, un nouveau record de la demande placée avec 1,32 million de m² loués
- une forte augmentation des loyers dans le neuf
- un marché de l'investissement encore en progression, dynamisé par la forte attractivité des Régions.

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 en jouissance de la SCPI est en évolution de 27% compte tenu de l'augmentation de capital. 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 2007.

Ces éléments apparaissent comme suit :

Rappel du nombre de parts : 1 272 790

En euros par part en jouissance	Exercice 2006	Exercice 2007
Nombre de parts total	1 272 790	1 272 790
Nombre de parts en jouissance	1 081 109	1 263 860
Revenus locatifs bruts	12,90	12,60
Charges	3,26	0,54
Revenus locatifs nets	9,64	12,06
Produits financiers bruts (*)	0,86	0,60
Produits ou charges exceptionnels	0,01	0,01
Résultat	10,51	11,99
Prélèvement sur le report à nouveau		
Abondement au report à nouveau	1,68	2,07
Dividende (y compris PFL)	8,83	10,00

(*) Certificats de dépôts négociables

Rapport du Conseil de surveillance

Les chiffres indiqués dans le tableau page 41 sont calculés en fonction du nombre de parts en jouissance, les parts souscrites au cours d'un mois, lors de l'augmentation de capital, n'ayant pris jouissance que le premier du troisième mois suivant la souscription.

I/ Les revenus locatifs

Les revenus locatifs nets s'établissent à 14 487 710 € soit une augmentation de 38,95% par rapport à 2006.

II/ Les produits financiers

Les produits financiers représentent 761,5 K€. Ils sont en diminution de 18,56% par rapport à 2006.

III/ Le résultat

Le résultat global est de 15 255 700 € contre 11 365 566 € en 2006, soit une hausse de 34,22%.

IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2007, en hausse de 13,25%, s'est élevé à 10 € par part, contre 8,83 € en 2006.

Après affectation du résultat 2007, le report à nouveau sera abondé de 2 617 101 € et s'établira à 6,41 € par part, soit l'équivalent de 7 mois de distribution 2007.

VI/ Investissements 2007

Au cours de l'exercice 2007, votre SCPI a procédé à l'acquisition de trois immeubles de bureaux :

- à Paris (75008) rue du Faubourg Saint-Honoré : 1 178 m² pour 15,544 M€
- à Paris (75017) Bd Pereire : 2 006 m² pour 18,246 M€
- à Paris (75013) rue des Reculettes : 2 516 m² pour 12,319 M€

Les deux premiers bâtiments ont été financés par les fonds collectés lors de l'augmentation de capital en 2006.

Le troisième bâtiment a été financé grâce à la mise en place d'un financement moyen terme autorisé par l'assemblée générale 2007.

V/ Distribution 2008

En matière de politique de distribution pour 2008, il a été convenu, en accord avec la Société de gestion, de porter le dividende prévisionnel 2008 à 12 € par part (non-optant PFL), soit un dividende trimestriel prévisionnel de 3 € pour une part.

VI/ Arbitrages et investissements 2008

Au cours du Conseil de surveillance du mois de décembre 2007, la Société de gestion a présenté au Conseil de surveillance un plan d'arbitrage portant sur la cession de 4 immeubles présentant des risques techniques ou obsolètes ou ne présentant plus de potentiel de valorisation. Ces actifs ne pourront pas être cédés avant le 15 décembre 2008, date de fin de l'obligation de détention de 6 ans ayant pris naissance lors de la fusion et de la création de la SCPI.

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 reconduction de la possibilité de recourir à l'emprunt (moyen ou long terme) pour une somme maximale égale à 15% de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2007.

Dans le cadre de la politique d'arbitrages et d'investissements mise en place par la Société de gestion, celle-ci propose une résolution fixant le montant de la rémunération qu'elle percevra au titre des cessions et acquisitions d'éléments du patrimoine :

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

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

Marché des parts

En 2007, 26 184 parts ont été échangées pour un volume de 4 199 647 € hors frais (4 660 766 € frais inclus) soit une augmentation de 6,30% en nombre de parts échangées et de 19,5% en montant.

Le volume total des transactions sur l'année 2007 représente 2,06% de la capitalisation contre 1,94% en 2006

Le prix des parts a progressé au cours de l'année 2007 de 7,90 % passant de 167,10 € en décembre 2006 à 180,30 € (prix d'exécution hors frais) de décembre 2007 soit un prix frais inclus de 200 € au 31 décembre de l'exercice.

A ce prix et par rapport à la distribution (PFL inclus) le rendement représente 5,55% hors frais et 5,00% frais inclus.

Gré à gré

Les transactions effectuées sur le marché de gré à gré ont porté sur 113 parts pour un montant total hors frais de 20 453 € (21 476 € frais inclus).

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- a) études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 6% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.
- b) administration de la Société et gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire de 8% hors taxes du montant brut, hors taxes, des recettes locatives (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers perçus par la société.
- c) une commission de 5% hors taxes, calculée sur le montant de la transaction en cas de cession de part par son intermédiaire.
- d) une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite à la démission de Monsieur DESCHASEAUX pendant l'exercice 2007, un poste de membre du Conseil de surveillance est resté vacant.

La Société de gestion a donc lancé un appel à candidature dans le bulletin d'information du 4^e trimestre 2007.

Cinq associés ont fait acte de candidature et vous devrez donc vous prononcer afin d'élire un membre du Conseil parmi les candidats.

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 208 098 373,47 € soit 163,50 € 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 305 364 392,92 € soit 239,92 € 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 349 800 798,09 € soit 274,83 € par part.

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

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

Le Président du Conseil de surveillance
M. Jean-Jacques DAYRIES

Rapport spécial de la Société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Dans la perspective du projet d'augmentation de capital de votre Société, soumis au vote de l'assemblée générale extraordinaire, nous vous présentons le rapport de la Société de gestion établi à votre intention.

LE PATRIMOINE

Le patrimoine de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, hormis quelques actifs à arbitrer, est constitué d'actifs "prime" dans des secteurs de premier plan et bénéficie d'un taux d'occupation actuellement supérieur à 95% avec des locataires de très bonne qualité.

La collecte liée à l'augmentation de capital réalisée en 2006 a été intégralement investie dès juillet 2007.

La taille de cette SCPI est en progression mais reste encore insuffisante, limitant à 15 millions d'euros le volume moyen des acquisitions.

STRATÉGIE DE CROISSANCE

Pourquoi une augmentation de capital ?

- faire face à la concurrence :
 - des autres SCPI dont la capitalisation progresse rapidement
 - des autres véhicules d'épargne immobilière tels les OPCI ou les SIIC.
- renforcer le positionnement original de la SCPI en immeubles "prime" dont la taille unitaire est supérieure à la taille moyenne des actifs de la SCPI,
- saisir les opportunités d'investissement en bénéficiant de la remontée des taux de rendement dans un contexte de marché locatif actuel sain, face à d'autres opérateurs gênés par les conditions de financement actuelles,
- faciliter le renouvellement du parc.

L'AUGMENTATION DE CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2005 a autorisé la Société de gestion à porter le capital, en une ou plusieurs fois à 300 000 000 € maximum.

À la suite de l'augmentation de capital réalisée en 2006, le capital de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a été arrêté à 190 918 500 €.

Afin de pouvoir réaliser les objectifs énoncés précédemment et renforcer la capitalisation de la SCPI, par augmentations de capital successives, la Société de gestion propose de modifier l'article 9 des statuts et de porter le capital social maximal de la SCPI à 500 000 000 €.

La Société de gestion a exposé au Conseil de surveillance, lors de la séance du 10 avril 2008, les modalités de réouverture du capital de la SCPI qu'elle se propose de réaliser en 2008 afin de l'augmenter, dans un premier temps, de 30 364 350 € par la création de 202 429 parts nouvelles au nominal de 150 € émises au prix de souscription de 247 € pour une collecte totale de 49 999 963 €.

AUTRE MODIFICATION STATUTAIRE

Une résolution est également soumise à votre approbation afin de pouvoir imputer sur les primes d'émission et de fusion les frais d'acquisition des immeubles (droits d'enregistrement ou T.V.A.) non récupérables pour les immeubles commerciaux ou professionnels, ainsi que les frais de notaire. Les statuts seront modifiés par l'ajout d'un article 9bis ainsi rédigé :

Article 9bis - Primes d'émission et de fusion

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des Associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

La Société de gestion attire votre attention sur l'importance de votre participation au vote, l'Assemblée ne pouvant délibérer sur première convocation que si le quorum de 50% du capital est réuni.

La Société de gestion,
CAAM REAL ESTATE

Rapport spécial du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de surveillance a examiné, avec la plus grande attention, le projet d'augmentation de capital que lui a soumis la Société de gestion.

Votre Conseil de surveillance a été sensible aux arguments de la Société de gestion visant, par cette augmentation de capital, à accentuer la dynamique de gestion de votre patrimoine et notamment :

- le renforcement du positionnement de la SCPI dans des immeubles “prime”,
- saisir les opportunités d'investissement en bénéficiant de la remontée des taux de rendement dans un contexte de marché locatif actuel sain, face à d'autres opérateurs gênés par les conditions de financement actuelles,
- l'accentuation du renouvellement du parc améliorant à terme la valorisation du patrimoine.

Le capital de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est actuellement de 190 918 500 € et la Société de gestion propose donc de modifier l'article 9 des statuts et de porter le capital social maximal de la SCPI à 500 000 000 € afin de pouvoir, par augmentations de capital successives, si la conjoncture s'y prête, renforcer la capitalisation de la SCPI et lui permettre de faire face à la concurrence des autres SCPI et nouveaux véhicules d'épargne.

La Société de gestion prévoit de réaliser une première augmentation de capital à hauteur de 30 364 350 € par la création de 202 429 parts nouvelles au nominal de 150 € émises au prix de souscription de 247 €, ce qui représentera une collecte totale de 49 999 963 €.

La Société de gestion soumet également à votre approbation une résolution permettant d'imputer sur les primes d'émission et de fusion les frais d'acquisition des immeubles (droits d'enregistrement ou T.V.A.) non récupérables pour les immeubles commerciaux ou professionnels, ainsi que les frais de notaire et commissions. Les statuts seront modifiés par l'ajout d'un article 9bis dont la rédaction vous est indiquée dans le rapport de la société de gestion.

Votre Conseil de surveillance vous invite à approuver les résolutions qui vous sont proposées.

Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Jacques DAYRIES

Rapport général du commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2007

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 2007 sur :

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

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

Règles et méthodes comptables :

- Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application (avis n°98-06 du CNC et règlement n°99-06).
- 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.

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 2007

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 22 Avril 2008

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver.

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2007

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.

Cette commission n'a pas eu à s'appliquer pendant l'exercice 2007.

– 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 2007 cette commission s'élève à 1 478 778 € 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 22 Avril 2008

Le commissaire aux comptes

Jean-Baptiste Deschryver
PricewaterhouseCoopers Audit

Texte des résolutions à caractère ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

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

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

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2007 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice soit 12 638 599,34 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 15 255 700,33 € et le solde, soit 2 617 100,99 €, sera affecté au report à nouveau.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 10 100 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance pour l'exercice 2008.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts), l'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des associés "personnes physiques" concernées par ces mesures suite aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2008.

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

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

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

HUITIÈME RÉOLUTION

Un poste de membre du Conseil de surveillance est à pourvoir.

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

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés nomme en qualité de Commissaire aux comptes titulaire le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, pour une durée de six ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

L'Assemblée Générale des Associés nomme en qualité de Commissaire aux comptes suppléant Monsieur Etienne Boris, pour une durée de six ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à procéder, dans le cadre réglementaire, à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

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

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

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés décide d'instaurer, pour l'exercice 2008, une commission sur les cessions d'immeubles perçue par la Société de gestion égale à 1% HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et de maintenir une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.

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

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, la Société de gestion CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE à contracter des emprunts, à assumer des dettes pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, après information du Conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15% de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

Texte des résolutions à caractère ordinaire

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés, en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, autorise la Société de gestion CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE, pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15% de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

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 est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2008.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des Associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, autorise la Société de gestion CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE, pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, après information du Conseil de surveillance, à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15% de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2008.

QUINZIÈME RÉOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale des Associés prend acte de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, telles qu'elles sont déterminées par la Société de gestion dans l'annexe au présent rapport, soit :

– valeur comptable	208 098 373,47 €	soit 163,50 €	pour une part
– valeur de réalisation	305 364 392,82 €	soit 239,92 €	pour une part
– valeur de reconstitution	349 800 798,09 €	soit 274,83 €	pour une part

Texte des résolutions à caractère extraordinaire

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu les rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, autorise la Société de gestion CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE à porter, en une ou plusieurs fois, le capital de 190 918 500 € à 500 000 000 €, par création de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

À cet effet, elle autorise également la Société de gestion à :

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

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 9 des statuts, relatif aux augmentations et réduction de capital, qui sera désormais rédigé comme suit :

Article 9 – Augmentation et réduction de capital (Ancienne rédaction)

Suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2005, le capital social pourra être porté, en une ou plusieurs fois, à TROIS CENTS MILLIONS D'EUROS, par la création de parts nouvelles souscrites en numéraire, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

À cet effet, les associés donnent par les présents statuts mandat à la Société de gestion pour :

- ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera,
- fixer la durée de la période de souscription,
- clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital, dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé par celle-ci, ou arrêter à la fin de la période de souscription le montant total de chaque augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où celui-ci est significatif,
- constater chaque augmentation de capital en leur nom, effectuer toutes formalités nécessaires, en particulier, acquitter les frais d'enregistrement et procéder aux modifications corrélatives des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision à la majorité, suivant l'article 24 ci-après.

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

En vertu du mandat qui lui est conféré par les associés, la Société de gestion fixe les conditions particulières de chaque augmentation de capital. Elle fixe le montant éventuel de la prime d'émission et en décide soit l'investissement, soit l'affectation à un compte de disponibilité.

La Société de gestion peut également décider, pour sauvegarder les droits des associés anciens, de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

Texte des résolutions à caractère extraordinaire

Le capital peut aussi à toute époque être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de 760 000 euros.

Article 17 – Augmentation et réduction de capital (Nouvelle rédaction)

Suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2008, le capital social pourra être porté, en une ou plusieurs fois, à CINQ CENTS MILLIONS D'EUROS, par la création de parts nouvelles souscrites en numéraire, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

A cet effet, les associés donnent par les présents statuts mandat à la Société de gestion pour :

- ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera,
- fixer la durée de la période de souscription,
- clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital, dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé par celle-ci, ou arrêter à la fin de la période de souscription le montant total de chaque augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où celui-ci est significatif,
- constater chaque augmentation de capital en leur nom, effectuer toutes formalités nécessaires, en particulier, acquitter les frais d'enregistrement et procéder aux modifications corrélatives des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision à la majorité, suivant l'article 24 ci-après.

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

En vertu du mandat qui lui est conféré par les associés, la Société de gestion fixe les conditions particulières de chaque augmentation de capital. Elle fixe le montant éventuel de la prime d'émission et en décide soit l'investissement, soit l'affectation à un compte de disponibilité.

La Société de gestion peut également décider, pour sauvegarder les droits des associés anciens, de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

Le capital peut aussi à toute époque être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de 760 000 euros.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décide d'ajouter aux statuts un article 9 bis, relatif aux primes d'émission et de fusion, qui sera rédigé comme suit :

Article 9bis – Primes d'émission et de fusion

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des Associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés autorise l'imputation, à compter du 1^{er} janvier 2007, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE des frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

VINGTIÈME RÉOLUTION

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

Annexe I

NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est composé de :

Monsieur Jean-Jacques DAYRIES (Président)

Mesdames Chantal COTTONI – Sylvie de COUSSERGUES

Messieurs Elie BARONCHELLI – François-Noël BESSE-DESMOULIERES –

Jean-François BOUQUET – Eric GERNER – Jacques HARDY – René SARGENT –

Simon-Pierre VULLIERME – la Société ESCA

1 poste est à pourvoir.

**Les candidats au Conseil de surveillance sont les suivants
(dans l'ordre d'arrivée des candidatures) :**

Noms	Âges	Activité Profession	Nombre de parts détenues dans Rivoli Avenir Patrimoine	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Société CLORAN FINANCE		Société de gestion de portefeuille représentée par M. Pierre LE BOULERE	1 350	660
2 SCI AAAZ		SCI Familiale représentée par Mme BLANC-BERT, responsable d'une association de consommateurs	50	130
3 APPSCPI		Association de porteurs de parts de SCPI représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	5	57
4 M HAREL Philippe	66 ans	Retraité – Directeur Finance gestion Groupe BONGRAIN	159	115
5 M. RABET Jean-Jacques	70 ans	Directeur Général Adjoint retraité de l'Union Notariale Financière (UNOFI)	400	302

Notes