

Période analysée
Du 01-01-2011 au 31-03-2011

Période de validité
Du 01-04-2011 au 30-06-2011

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se déroulera au siège social de la société, 24 rue Jacques Ibert à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine)

Jeudi 9 juin 2011 à 14 heures 30.

En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister à l'assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance. Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

FISCALITE

Impôt de solidarité sur la fortune - I.S.F.

A titre indicatif, valeur de retrait de la part au 31.12.2010 = 194,11 €

Produits financiers

La trésorerie de la SCPI est placée en certificats de dépôt. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (12,30% depuis le 1^{er} janvier 2011), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, *quel que soit le régime d'imposition*.

Les prélèvements sur les produits financiers versés par votre SCPI sont les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 31,30% (19% d'impôt au 1^{er} janvier 2011 + 12,30% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez sont nets de toute imposition,
- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,30%). Vous serez imposables sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux. Nous vous communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu.

Plus-values immobilières

Pour les personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de 15 ans, comme dans le cas de cession de parts de SCPI susceptible de générer des plus-values, après un abattement de 1 000 € par opération et prise en compte d'un abattement annuel de 10% à partir de la sixième année, l'imposition à 31,30% (depuis le 1^{er} janvier 2011), prélèvements sociaux compris, appliquée sur la plus-value constatée, est retenue à la base ; les associés percevant un produit net.

INFORMATIONS GENERALES

Conditions de retrait des parts et jouissance des parts

Toute demande de retrait doit être adressée à la société de gestion en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux). Les demandes sont traitées en fin de mois, en fonction des souscriptions pouvant compenser les retraits.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende le jour du règlement effectué au vendeur.

Parts en souscription : la jouissance des parts est fixée au premier jour du deuxième mois qui suit la souscription et son règlement.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale. Toute demande de modification doit être adressée directement à UFFI REAM et doit parvenir à la société de gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé.

SCPI CIFOCOMA 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable type « Commercial »

Date de création : 26 mars 1986

Note d'information ayant obtenu le visa AMF SCPI 10-25 en date du 3 septembre 2010

CAPITAL

| | |
|--|------------------|
| Capital nominal au 01.01.2011 | 187 340 850,00 € |
| Capital nominal au 31.03.2011 | 187 830 603,00 € |
| Capitaux collectés au 31.03.2011 | 241 632 512,58 € |
| Capital autorisé : 1 273 293 parts | 194 813 829,00 € |
| Capitalisation au 31.03.2011 (en prix de souscription) | 263 944 965,00 € |
| Nominal | 153,00 € |
| Valeur de réalisation au 01.01.2011 | 190,97 € |
| Nombre de parts souscrites au 31.03.2011 | 1 227 651 |
| Nombre d'associés | 4 272 |

Augmentation de capital en cours

- Conditions de souscription à compter du 20 septembre 2010 :

| | |
|--|----------|
| Nominal | 153,00 € |
| Prime d'émission | 41,11 € |
| Commission de souscription 10,764% TTC | 20,89 € |
| Somme payée par le souscripteur | 215,00 € |

- Libération : totalité du prix à la souscription.

CONDITIONS DE CESSIION

CIFOCOMA 3 étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux situations peuvent se présenter :

- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement du nominal + prime d'émission, soit 194,11 € par part.
- La société de gestion constate que les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription, conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :
 - information de l'AMF par la société de gestion,
 - convocation d'une A.G.E dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES

Les conditions sont librement débattues entre les associés.

Prévoir :

- le droit d'enregistrement de 5% à la charge de l'acquéreur.
- un droit fixe de 15,24 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

DONATIONS - SUCCESSIONS

Prévoir un droit fixe de 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS.

| 2011 | 1 ^{er} trim. |
|---------------|-----------------------|
| Souscriptions | 6 955 |
| Retraits | 3 754 |
| Solde * | 3 201 |

* vient en augmentation du capital social

Aucune transaction hors marché au 1^{er} trimestre 2011.
Aucune demande de retrait en attente au 31 mars 2011.

DISTRIBUTION

| Dividende 2011 | 1 ^{er} trim. |
|----------------------|-----------------------|
| Revenus fonciers | 3,00 € |
| Produits financiers* | 0,00 € |
| Total | 3,00 € |

* avant prélèvement libératoire de 31,30% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} trimestre : 26 avril 2011

RENDEMENT

| Au 1 ^{er} janvier | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|----------------------------|----------|---------------------|-----------|----------|-----------|
| Rentabilité | 7,04% | 6,14% | 6,08% | 6,14% | 5,65% |
| Prix de souscription | 179,00 € | 205,00 €* 210,00 €* | 210,00 €* | 210,00 € | 215,00 €* |
| Dividende** | 12,60 € | 12,60 € | 12,77 € | 12,90 € | 12,15 € |

* Au 31 décembre.

** Avant prélèvement libératoire.

Comme nous avons eu l'occasion de l'écrire lors d'un précédent bulletin trimestriel d'information, l'année 2010 aura été une année transitoire pour votre SCPI, avec un succès de l'augmentation de capital en cours.

Votre société de gestion ayant choisi de prendre son temps dans la sélection d'actifs immobiliers de qualité à l'acquisition, il en résulte une baisse technique du résultat au titre de 2010 ; les fonds collectés étant placés en monétaire dans l'attente de l'investissement en immobilier.

Aujourd'hui, l'intégralité des fonds collectés sont investis en immobilier (actes signés ou promesses en cours) avec atteinte de l'objectif recherché : renforcement de la qualité des actifs (placement, jeunesse des bâtiments et qualité énergétique de ceux-ci) et renforcement de la qualité des locataires.

La transformation de la collecte en immobilier se réalisant au 1^{er} semestre 2011, donnera son effet plein qu'en 2012.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

| 2011 | 1 ^{er} trim. |
|------------|-----------------------|
| En surface | 94,37% |
| En loyer | 95,84% |

Taux d'encaissement des loyers

| 2011 | 1 ^{er} trim. |
|------|-----------------------|
| | 94,38% |

Situation locative

Relocations

- Le Clos Jacquin - rue du Général Giraud - 31000 TOULOUSE 53 m²
pour un loyer annuel de 6 600 € HT

Locaux vacants

Bureaux

- 102 rue Henri Barbusse - 95100 ARGENTEUIL (En arbitrage) 166 m²
- 21 rue des Génottes - 95800 CERGY-ST-CHRISTOPHE 508 m²
- Centre la Bretèche - 35760 SAINT-GREGOIRE (En arbitrage) 905 m²
- Espace Europe - avenue de la Marne-59700 MARCQ EN BAROEUL 248 m²

Locaux commerciaux

- Centre commercial Les Portes de la Ville 95140 GARGES-LES-GONESSE (En arbitrage) 1 835 m²
- 4 rue de Gisors - 95000 PONTOISE 103 m²
- Centre commercial Grand Boucle - 05100 BRIANCON (En arbitrage) 210 m²
- Centre commercial La Villedieu - 78310 ELANCOURT 288 m²
- Le Clos Jacquin - rue du Général Giraud - 31000 TOULOUSE 321 m²
- Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELLOT (Indivision) 1 688 m²
- Centre commercial Les Arcades - 95620 PARMAN 81 m²
- Parc d'activités H. Farman - 51100 REIMS 147 m²
- 23 rue Emile Zola - 42000 SAINT ETIENNE (En arbitrage) 458 m²
- Le Chêne Bleu- Rue Monnet - 60000 BEAUVAIS 385 m²
- Avenue de l'Avenir - VILLENEUVE D'ASCQ 438 m²

Acquisitions

- Par acte authentique signé le 24 février 2011, il a été acquis en indivision, à concurrence de moitié, un immeuble de bureaux (locataire : Logica), certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) de 8 575 m² utiles, situé dans le Parc de Magudas - avenue de Magudas au Haillan (33). Cet investissement, d'un montant de 19 363 202 € acte en mains (quote-part Cifocoma 3 : 9 681 601 €), dégage un rendement de 6,57%.

- Une promesse a été signée le 1^{er} février 2011 en vue de l'acquisition d'un ensemble de deux locaux commerciaux (locataires : Fly et KFC) de 6 139 m², situés rue Victor Baltard - zone de la Motte à Claye-Souilly (77). Cet investissement, d'un montant de 14 102 833 € acte en mains, dégagera un rendement de 6,40%.

Arbitrages (Néant)