

Période analysée
Du 01-04-2011 au 30-06-2011

Période de validité
Du 01-07-2011 au 30-09-2011

EDITORIAL

Le marché immobilier tertiaire poursuit sa reprise sur un rythme modéré. Dans un environnement économique en demi-teinte, le marché locatif est de fait mieux orienté : une croissance plus forte qu'en 2010, une consommation française plus dynamique que dans le reste de l'Europe, et ceci en dépit d'un contexte financier incertain. Le marché de l'investissement ne connaît pas d'emballement, les volumes échangés et les valeurs ont peu évolué depuis le début 2011. De son côté, le secteur des commerces tire bien son épingle du jeu et son poids tend à s'accroître dans les portefeuilles en Europe, car il offre une relative sécurité et une moindre volatilité.

Les SCPI gérées par UFFI REAM présentent donc, sauf rare exception, des résultats assez stables ou orientés à la hausse, grâce notamment aux nouveaux actifs achetés avec les fonds collectés ou les arbitrages réalisés.

Depuis maintenant trois années, le nouvel engouement suscité par la pierre-papier et les SCPI ne se dément pas, ainsi qu'en témoignent les niveaux de collecte réalisés au premier semestre 2011. C'est pourquoi, dans le contexte de ce marché immobilier, votre société de gestion a décidé de lancer à la rentrée deux nouvelles SCPI labellisées "vertes" (BBC = Bâtiment Basse Consommation) : l'une d'habitation bénéficiant des avantages fiscaux « Scellier », l'autre en tertiaire de rendement, diversifiée en bureaux et commerces. Sur le segment des SCPI pur commerce, il est envisagé de poursuivre la politique de croissance raisonnée, qui a porté ses fruits, par la réalisation de probables augmentations de capital qui vous seront proposées, d'ici à la fin de l'année, pour certaines sociétés.

UFFI REAM continue aussi à innover pour mieux répondre à vos attentes. Ainsi, le site internet www.uffi.fr vous permet désormais d'accéder directement, et de façon bien entendu sécurisée, à votre portefeuille personnel.

Lors des assemblées générales de juin 2011, dont le présent bulletin trimestriel se fait par ailleurs l'écho, de nouveaux membres de conseils de surveillance ont été élus ou réélus. Nous adressons à chacun nos félicitations et aux nouveaux, la bienvenue. Sachez en outre, sans que ceci soit une surprise, que le maintien de vos sociétés en SCPI et, partant, leur non-transformation en OPCI, a été voté à la quasi-unanimité de vos suffrages, soulignant ainsi votre attachement confirmé au véhicule SCPI, ce dont l'on ne peut que se satisfaire.

Nous tenons également à vous remercier pour la confiance que vous nous témoignez et le soutien que vous apportez ainsi à notre action.

Les équipes d'UFFI REAM se joignent à moi pour vous souhaiter un excellent été 2011.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick Lenoël
Président Directeur Général

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée annuelle de votre société s'est tenue le 9 juin 2011. Seule l'assemblée ordinaire a pu se tenir au premier tour, l'assemblée générale extraordinaire, faute de quorum, ayant dû être convoquée une seconde fois le 22 juin 2011. Les résolutions présentées par la société de gestion ont été adoptées, à l'exception de la résolution n° 3 (quitus à la société de gestion). Il est précisé que l'assemblée générale extraordinaire a décidé le maintien de votre société en la forme de SCPI.

La société de gestion remercie les associés qui, par leur présence et/ou leur vote, ont participé à la vie de la SCPI.

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 30.06.2011 | 187 830 603,00 € |
| Capitaux collectés au 30.06.2011 | 241 699 861,94 € |
| Capital autorisé : 1 273 293 parts | 194 813 829,00 € |
| Capitalisation au 30.06.2011 (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 30.06.2011 | 1 227 651 |
| Nombre d'associés | 4 292 |

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 CESSIOn

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 SOCIÉTÉ DE GESTION

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

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement du nominal + prime d'émission, soit 194,11 € par part.
2. 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 ASSOCIÉS

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 SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS.

| | 2011 | 1 ^{er} trim. | 2 ^{ème} trim. |
|---------------|-------|-----------------------|------------------------|
| Souscriptions | 6 955 | 3 224 | |
| Retraits | 3 754 | 3 224 | |
| Solde * | 3 201 | 0 | |

* vient en augmentation du capital social

Transactions hors marché au 2^{ème} trimestre 2011 : 425 parts.

Demandes de retrait en attente au 30 juin 2011 :

364 parts (soit 0,03% du nombre total de parts).

DISTRIBUTION

| Dividende 2011 | 1 ^{er} trim. | 2 ^{ème} trim. |
|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Revenus fonciers | 3,00 € | 3,02 € |
| Produits financiers* | 0,00 € | 0,08 € |
| Total | 3,00 € | 3,10 € |

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

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

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 25 juillet 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 € | | | |
| Dividende** | 12,60 € | 12,60 € | 12,77 € | 12,90 € | 12,15 € |

* Au 31 décembre.

** Avant prélèvement libératoire.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

| | 2011 | 1 ^{er} trim. | 2 ^{ème} trim. |
|------------|--------|-----------------------|------------------------|
| En surface | 94,37% | | 94,04% |
| En loyer | 95,84% | | 95,78% |

Taux d'encaissement des loyers

| | 2011 | 1 ^{er} trim. | 2 ^{ème} trim. |
|--|------|-----------------------|------------------------|
| | | 96,72% | 97,08% |

Situation locative

Relocations (Néant)

Locaux vacants

Bureaux

| | |
|---|--------------------|
| • 102 rue Henri Barbusse - 95100 ARGENTEUIL (En arbitrage) | 166 m ² |
| • 21 rue des Génottes - 95800 CERGY-ST-CHRISTOPHE | 508 m ² |
| • Centre la Bretèche - 35760 SAINT-GREGOIRE (En arbitrage) | 905 m ² |
| • Espace Europe - avenue de la Marne-59700 MARCQ EN BAROEUL | 248 m ² |
| • Le Chêne Bleu- Rue Monnet - 60000 BEAUVAIS | 385 m ² |

Locaux commerciaux

| | |
|--|----------------------|
| • Centre commercial Les Portes de la Ville | |
| 95140 GARGES-LES-GONESSE (En arbitrage) | 1 835 m ² |
| • 4 rue de Gisors - 95000 PONTOISE | 103 m ² |
| • Centre commercial Grand Boucle - 05100 BRIANCON (En arbitrage) | 210 m ² |
| • Centre commercial La Villedieu - 78310 ELANCOURT | 288 m ² |
| • Le Clos Jacquin - rue du Général Giraud - 31000 TOULOUSE | 321 m ² |
| • Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELLOT (Indivision) | 1 877 m ² |
| • Centre commercial Les Arcades - 95620 PARMAN | 81 m ² |
| • Parc d'activités H. Farman - 51100 REIMS | 147 m ² |
| • 23 rue Emile Zola - 42000 SAINT ETIENNE (En arbitrage) | 458 m ² |
| • Avenue de l'Avenir - 59680 VILLENEUVE D'ASCQ | 438 m ² |
| • Centre Commercial les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART | 191 m ² |
| • 183 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS | 80 m ² |
| • 1-3 rue du Bois des Roses - 02100 FAYET | 603 m ² |

Acquisitions

- Par acte authentique signé le 19 avril 2011, il a été acquis un ensemble de deux locaux commerciaux (locataires : Fly et KFC) de 6 139 m² SHON, situé rue Victor Baltard - Zone de la Motte, à Claye-Souilly (77). Cet investissement, d'un montant de 14 102 833 € acte en mains, dégage un rendement de 6,40%.

- Par acte authentique signé le 13 mai 2011, il a été acquis en indivision (60%) un ensemble commercial (locomotive : Intermarché) de 8 017 m² SHON répartis en 31 cellules, situé avenue du Général de Gaulle à Clamart (92). Cet investissement, d'un montant de 20 355 353 € acte en mains (quote-part Cifocoma 3 : 12 213 212 €), dégage un rendement de 7,11%.

Arbitrages

Parc d'activités de la Bretèche à Saint-Grégoire

Signature d'un compromis de vente de lots de copropriété à destination de bureaux vacants le 20 avril 2011, pour un prix de 1.075.000 € net vendeur.

12, allée Fonck à Reims

Signature d'un compromis de vente d'un immeuble de bureaux le 13 avril 2011 pour un prix de 800.000 € net vendeur.