

Période analysée
Du 01-10-2011 au 31-12-2011

Période de validité
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

EDITORIAL

L'année 2011 aura vu le marché immobilier surmonter les affres de la conjoncture économique et de la crise financière : marché de l'investissement globalement en progrès (17 milliards d'euros en 2011), demande locative de bureaux également en hausse (+ 14 %), marché des commerces dynamique, en dépit d'une économie commençant à tourner au ralenti.

Pourquoi cette résistance ? Pour l'essentiel, en raison de fondamentaux plutôt sains en immobilier commercial : pas d'excès d'offre, des opérateurs attentifs dans l'ensemble et un marché arrivé à maturité. Les SCPI ont, dans ce contexte, bien « tiré leur épingle du jeu » : présence forte sur le marché de l'investissement, évolution favorable des revenus, sauf exception et valorisation en hausse des patrimoines.

Vos SCPI s'inscrivent pleinement dans ce mouvement, tout en faisant preuve d'une croissance maîtrisée avec une pause en 2011, après une croissance de la collecte très soutenue en 2010.

2012 ne sera sans doute pas une année de tout repos sur le plan de la gestion immobilière, du fait de la conjoncture et de la montée du chômage. Mais nos projections ne nous annoncent pas de dégradation inéluctable. Cette année pourrait même réserver de bonnes surprises, y compris en faisant réapparaître sur le marché immobilier des opportunités d'investissement de qualité à des prix plus intéressants.

C'est sur cette note d'optimisme mesuré que toutes les équipes d'UFFI REAM vous renouvellent leurs meilleurs vœux pour 2012 et souhaitent à votre SCPI de réussir ce millésime.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Six postes de membres du conseil de surveillance seront à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale.

Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à adresser celle-ci à UFFI REAM.

Conformément aux textes en vigueur, il est demandé aux candidats d'indiquer leur nom, prénom, date et lieu de naissance, références professionnelles et activités des cinq dernières années. Ces renseignements seront communiqués aux associés.

La date limite de réception des candidatures est fixée au **vendredi 13 avril 2012**.

FISCALITE

Impôt de solidarité sur la fortune - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Prix de retrait de la part au 31 décembre 2011 = 194,11 €

Produits financiers

La trésorerie des SCPI est placée en comptes à terme ou en certificats de dépôt négociables. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (13,50% depuis le 1^{er} octobre 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 vos SCPI sont les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire dont le taux est fixé à 37,50% depuis le 1^{er} janvier 2012 (le taux du prélèvement libératoire passant de 19% à 24% au 1^{er} janvier 2012 + 13,50% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez avec vos dividendes 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 (13,50%). Vous serez imposables sur vos revenus financiers selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, déduction faite des prélèvements sociaux. Nous vous communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu sur votre imprimé fiscal annuel.

Plus-values immobilières

Pour les personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de 30 ans, comme dans le cas de cession de parts de SCPI, après prise en compte d'un abattement annuel à partir de la 6^{ème} année, modifié comme suit à compter du 1^{er} février 2012 :

- de 2% par an entre 6 et 17 ans de détention,
- de 4% par an entre 18 et 24 ans de détention,
- de 8% par an entre 25 et 30 ans de détention,

l'imposition à 32,50% (19% d'impôt et 13,5% de prélèvements sociaux depuis le 1^{er} octobre 2011), 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 à compter du 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel le retrait intervient.

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 31.12.2011 (1 227 651 parts)	187 830 603,00 €
Capitaux collectés au 31.12.2011	241 818 997,61 €
Capital autorisé : 1 273 293 parts	194 813 829,00 €
Capitalisation au 31.12.2011 (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 31.12.2011	1 227 651
Nombre d'associés	4 312

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 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 DE GRE A GRE

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- 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.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	6 955	3 224	2 155	3 548	
Retraits	3 754	3 224	2 155	3 548	
Solde *	3 201	0	0	0	0

* vient en augmentation du capital social

Transactions hors marché au 4^{ème} trimestre 2011 : 197 parts.

Demande de retrait en attente au 31 décembre 2011 :

1 622 parts (soit 0,13% du nombre total de parts).

DISTRIBUTION

Dividende 2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	3,00 €	3,02 €	2,95 €	3,01 €
Produits financiers	0,00 €* 0,08 €* 3,00 €			
Total			3,00 €	3,05 €

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

... ** avant prélèvement libératoire de 37,50% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} trimestre : 26 avril 2011
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 25 juillet 2011
Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2011
Versement dividende 4^{ème} trimestre : 25 janvier 2012

RENDEMENT

Au 1 ^{er} janvier	2007	2008	2009	2010	2011
Rentabilité	6,14%	6,08%	6,14%	5,65%	5,65%
Prix de souscription	205,00 €* 210,00 €* 210,00 €				
Dividende**	12,60 € 12,77 € 12,90 €			12,15 €	12,15 €

* Au 31 décembre.

** Avant prélèvement libératoire.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En surface	94,37%	94,04%	95,00%	95,11%*
En loyer	95,84%	95,78%	96,62%	96,49%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,93%

Taux d'encaissement des loyers

2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	99,14%	99,40%	97,63%	95,16%

Situation locative

Relocations

• Centre commercial Les Arcades - 95620 PARMAN (Commerce)	100 m ²
pour un loyer annuel de 17 500 € HT	
• 195 Av. Louis Barthou - 33200 BORDEAUX (Commerce)	129 m ²
pour un loyer annuel de 15 600 € HT	
• 53 Av. Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (Commerce)	51 m ²
pour un loyer annuel de 36 000 € HT	

Locaux vacants

Bureaux

• 102 rue Henri Barbusse - 95100 ARGENTEUIL (En arbitrage)	166 m ²
• 21 rue des Génottes - 95800 CERGY-ST-CHRISTOPHE	386 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

• 4 rue de Gisors - 95000 PONTOISE	103 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 Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	227 m ²
• 1-3 rue du Bois des Roses - 02100 FAYET	603 m ²
• 21/29 rue de Paderborn - 72000 LE MANS	61 m ²
• Centre commercial Les Portes de la Ville	
95140 GARGES-LES-GONESSE (En arbitrage)	1 835 m ²
• Centre commercial Grand Boucle - 05100 BRIANCON (En arbitrage)	192 m ²
• 23 rue Emile Zola - 42000 SAINT ETIENNE (En arbitrage)	458 m ²

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)