



# Cifocoma 3

Rapport annuel 2010

# CIFOCOMA 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales  
Siège social 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex  
RCS Nanterre 337 633 861  
Téléphone 01 47 59 27 57 - Fax 01 47 59 28 57

*Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI 10-26 du 3 septembre 2010 portant sur la note d'information*

## Assemblée générale mixte du 9 juin 2011

### TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE .....	PAGE 2
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 3
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 19
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 22
TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 25
ETAT DU PATRIMOINE .....	PAGE 26
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 32
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 40
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 47
RESOLUTIONS .....	PAGE 53

**Société de gestion**

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex  
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

**Conseil d'administration au 31 décembre 2010**

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration  
UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Monsieur Daniel CAILLE  
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,  
représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

**Mandataires sociaux au 31 décembre 2010**

Monsieur Patrick LENOEL, Président Directeur Général  
Monsieur Renaud des PORTES de la FOSSE, Directeur Général Délégué

**Conseil de surveillance**

Monsieur Georges CALSINA, Président  
Monsieur Jacques-François BALESSÉ  
Monsieur Gérard LAPLASSE  
Madame Véronique LEROUX  
Monsieur Henri MAASSEN  
BTP PREVOYANCE, représentée par Monsieur Dominique de SAIVRE  
MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Nicolas JEZIC

**Commissaire aux comptes**

Cabinet CAILLIAU, DEDOIT et Associés (*titulaire*)  
19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

Monsieur Jean-Jacques DEDOIT (*suppléant*)  
19, Rue Clément Marot - 75008 PARIS

**Expert immobilier**

BNP PARIBAS REAL ESTATE  
167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex



## **RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. CIFOCOMA 3**

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2010 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2010.

### ***LES SCPI ET LE MARCHÉ***

---

L'année 2010 restera en termes de collecte une année record depuis la création de ces véhicules d'investissement, avec près de 2,5 milliards d'euros, dont un peu plus de 10% par votre Société de gestion. Même si ce succès est aussi dû aux SCPI Scellier (900 millions d'euros), il n'en demeure pas moins, qu'abstraction faite de celles-ci, cette collecte est historique.

Ceci traduit la confiance et le succès grandissant de ce type d'investissement dans un environnement de placements pas toujours très lisible, souvent instable et dans lequel l'épargnant cherche la régularité de ses rendements avec une prise de risque raisonnable.

Nous avons eu souvent l'occasion, dans certains éditoriaux de nos bulletins trimestriels d'information, d'évoquer la volatilité des actions, la faible rémunération des placements monétaires, la déception attachée aux obligations, ... Année après année, les SCPI distribuent un rendement généralement stable, avec des valeurs de parts qui, après avoir plutôt bien résisté à la crise, sont aujourd'hui et pour beaucoup d'entre elles orientées à la hausse.

Ce type de placement figure désormais de plus en plus dans la palette des produits spontanément proposés à l'investisseur et non plus comme une solution secondaire, voici encore quelques années, souvent évoquée du bout des lèvres.

L'apparition forte d'une jeune population d'investisseurs est un gage complémentaire de pérennité du produit SCPI, dont la taille va sans cesse grandissant, favorisant ainsi sa liquidité.

Si, comme pour tout produit d'investissement peuvent aussi dans l'avenir apparaître des moments plus difficiles, nous sommes néanmoins de plus en plus confiants dans la montée en puissance de cette classe d'actifs. Ainsi, la mise en œuvre de la réforme réglementaire « Solvency 2 » visant le renforcement des fonds propres des compagnies d'assurances, peut-elle favoriser l'investissement de l'immobilier direct et indirect au détriment du marché des actions considéré comme étant davantage à risques.

2011 devrait à nouveau affirmer cette tendance dans un environnement immobilier plus tendu où les sociétés de gestion devront poursuivre, lorsqu'il y aura lieu, de façon attentive et sélective, la réalisation des augmentations de capital, dont l'emploi de la collecte, c'est-à-dire de l'achat d'immobilier, devra s'effectuer en veillant à maintenir la qualité du portefeuille et le niveau du rendement.

## L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

---

Après avoir connu un repli de 2,5% du Produit intérieur brut en 2009, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de légère reprise de 1,6% (Source : INSEE - référence : CB Richard Ellis - Conjoncture immobilière 4<sup>ème</sup> trimestre 2010). Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé, mais la confiance des ménages reste encore faible.

Notons également une amélioration de l'accès au crédit pour les entreprises, facilité par des conditions de financement plus avantageuses.

Avec environ 12 milliards d'euros investis en France en immobilier d'entreprise, 2010 est une année de reprise de l'investissement en immobilier tertiaire, en progression de 42% par rapport à 2009. L'activité au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 a été particulièrement dynamique, en concentrant à elle seule 4,8 milliards d'euros placés.

Cette amélioration du marché s'explique par celle du contexte économique avec le retour à la croissance, le redémarrage des financements bancaires des professionnels de l'immobilier à des taux attractifs, ainsi que par les faibles performances des marchés financiers (actions et obligations). Cette situation a incité les investisseurs à se tourner vers l'immobilier, actif réel et tangible, qui fait à nouveau figure de placement protecteur sur le long terme.

La recherche d'actifs sécurisés reste le maître-mot. Les actifs « core » ont toujours la préférence des investisseurs, Paris restant le marché privilégié en matière de bureaux.

Au-delà de la sécurité des flux locatifs, les investisseurs recherchent également la qualité des immeubles dans leurs critères d'acquisition en ciblant des immeubles neufs, récents ou restructurés. Ceux-ci ont représenté plus de 50% des volumes engagés.

Dans le même temps, le marché des actifs secondaires ou vieillissants reste toujours bloqué.

Dominé en 2009 par des transactions de taille moyenne, le marché de l'investissement en 2010 a retrouvé de la profondeur, notamment sur le segment des opérations de 100 à 200 millions d'euros.

La pénurie de produits qualitatifs présentant un « cash-flow » sécurisé et la demande abondante des acteurs ont eu pour conséquence une baisse importante des taux de rendement, Paris enregistrant notamment sur les actifs « prime » une compression de taux de l'ordre de 175 points de base depuis le début de l'année 2010.

Le même phénomène est constaté sur le segment « commerces », particulièrement actif au 1<sup>er</sup> semestre, représentant environ 25% du volume annuel placé, puisqu'il a enregistré une baisse des taux de rendement allant jusqu'à 100 points de base.

Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont encore dominé le marché en 2010, en ayant pour principaux acteurs les compagnies d'assurances, les SCPI, elles-mêmes portées par un excellent niveau de collecte, ainsi que les OPCI RFA (destinés essentiellement aux institutionnels), à la percée confirmée. Les investisseurs privés ont également été présents en réalisant 25% du nombre de transactions (pour 3% des volumes).

Ainsi, les fondamentaux de l'économie se stabilisent tout en étant encore un peu fragiles pour que l'on puisse parler d'une reprise pérenne. Avec une prévision de croissance du Produit intérieur brut de 1,5%, l'année 2011 s'annonce comme une année de transition.

L'arrivée massive de dettes immobilières à échéance dans les deux prochaines années, risque d'apporter au marché un volume complémentaire d'immeubles à céder.

Pour la France, ceci représente environ 13 milliards d'euros de nouveaux capitaux que les banques ne pourront vraisemblablement pas entièrement refinancer en raison de leurs nouvelles règles de gestion prudentielles, ce qui pourrait amener certains de ces acteurs à procéder à des « ventes forcées ».

Par ailleurs, l'augmentation de l'allocation des actifs immobiliers des compagnies d'assurances dans leurs portefeuilles, associée à une collecte soutenue des SCPI et à la présence toujours active des fonds allemands, devrait maintenir le volume des investissements à un niveau au moins identique à celui de 2010.

Le maintien de l'attrait des investisseurs pour des produits « sécurisés » risque d'avoir pour conséquence la poursuite de la baisse des taux de rendement pour les meilleurs immeubles.

La pénurie d'offre neuve jointe à la détente des conditions de financement des opérations dites en « blanc » devrait permettre de poursuivre le développement entrepris des immeubles en l'état futur d'achèvement - VEFA, initié au dernier trimestre 2010.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2010, par la sélection d'immeubles neufs ou récents, présentant des « cash-flows » sécurisés.

2010 aura été l'année de la reprise du marché locatif en immobilier d'entreprise. 2,1 millions de m<sup>2</sup> ont été placés en Ile-de-France (+ 15% par rapport à 2009) et 1,3 million de m<sup>2</sup> ont été placés en régions (+ 20% par rapport à 2009).

Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est raffermi en 2010.

Le loyer Prime parisien de 734 € HT HC / M<sup>2</sup> / an affiche même une progression de + 11% sur l'année 2010.

La tension croissante sur les produits de bonne qualité pourrait encore impacter à la hausse les loyers en 2011. Par contre, les produits de seconde main, non rénovés, pourraient voir leurs loyers baisser, quand ce ne serait pas, en cas d'obsolescence, ne plus trouver preneur.

## **ETAT DU PATRIMOINE**

---

### **Taux d'occupation et locaux vacants**

Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 95,98% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 96,18%.

### **Valeur vénale du patrimoine immobilier**

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2010 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Cette expertise fait apparaître, à patrimoine constant, une valeur estimée à 177 216 311 € hors droits, en hausse de 2,42% par rapport à l'expertise de 2009.

En tenant compte des acquisitions sur l'année 2010, la valeur de votre patrimoine a été évaluée à 207 946 725 €, soit une hausse globale de 20,18%.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

- 2/4 rue de Gisors - 95300 Pontoise (+ 43,62%)
- 13 place Gordaine - 18000 Bourges (+ 23,85%)
- rue du Commerce - 21800 Quétigny-les-Dijon (+ 12,12%)
- parc commercial « Nordaix » - 73100 Aix-les-Bains (+ 10,71%)
- rue Louis Blériot - lots 2-3-4 - 68000 Colmar (+ 10,20%)
- 32 avenue du Roule - 92200 Neuilly-sur-Seine (+ 9,84%)
- 22 rue des Génottes - 95000 Cergy Saint-Christophe (+ 9,23%)
- 302 avenue de Dunkerque - 59130 Lambersart (+ 9,12%)
- route des Romains - 57100 Thionville (+ 9,09%)
- ZAC des Gravieres - 91310 Montlhéry (+ 9,09%)
- 5 avenue Gambetta - 75020 Paris (+ 8,33%)
- lieudit « Tattes de Borly Nord » - 74380 Cranves Sales (+ 8,20%)
- 2631 avenue des Landiers - 73000 Chambéry (+ 7,41%)
- parc d'activité du Haut des Sablons - 41350 Vineuil (+ 7,40%)
- 29 rue Oberkampf - 75011 Paris (+ 7,19%)
- « Le Méliès » 261 rue de Paris - 93100 Montreuil (+ 7,14%)
- zone commerciale des Sablons - 41350 Vineuil (+ 7,08%)

Les principales baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

- « Centre International des Transports » 8 avenue de l'Europe - 59223 Roncq (- 11,35%)
- 18 rue Ernestale - 62000 Arras (- 8,45%)
- zone d'activité de la Fougère - 88150 Chavelot (- 5,49%)
- 105 rue Robert Turgot - 79000 Niort (- 4,89%)
- centre commercial « La Villedieu » avenue Paul Cézanne - 78990 Elancourt (- 4,36%)
- rue de la Sablonnière - 94360 Valenton (- 3,98 %)
- square du Chêne Germain - 35510 Cesson Sévigné (- 3,83 %)

- ZAC Saint-Michel - 83130 La Garde (- 2,56%)
- centre commercial « Les Arcades » - 95620 Parmain (- 2,24%)
- 52 rue Pottier - 78150 Le Chesnay (- 1,93%)
- ZAC de la Fontaine - 44230 Saint-Sébastien-sur-Loire (- 1,74%)
- 17-19 avenue de la Libération - 77000 Melun (- 1,33%)
- Lotissement « La Grivonnière » - 53000 Laval (- 1,13%)

Les valeurs estimées 207 946 725 € sont supérieures aux valeurs comptables 181 952 302 €

### **Acquisitions**

Votre société a acquis au cours de l'exercice les immeubles suivants :

- 36 place Saint Pol - 28400 Nogent-le-Rotrou, 1 306 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 912 412 € acte en mains le 8 Janvier 2010.
- avenue Olivier Perroy - 13790 Rousset, 10 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts moyennant un prix de 9 683 400 € acte en mains le 14 septembre 2010.
- ZAC de la Gibauderie - rue du clos Marchand - 86280 Saint-Benoit, 2 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 3 774 200 € acte en mains le 1<sup>er</sup> décembre 2010.
- ZAC des Milliaires - 30300 Beaucaire, 1 300 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 686 850 € acte en mains le 28 décembre 2010.
- avenue de la Mer - 34400 Lunel, 612 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 877 292 € acte en mains le 28 décembre 2010.
- rue Descartes - 02000 Chambry, 2 817 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 2 951 070 € acte en mains le 28 décembre 2010.
- galerie « Louis Gabriel » - avenue Louis Berthou - 33000 Bordeaux, 1 029 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 582 978 € acte en mains le 28 décembre 2010.
- 15 boulevard Henri Cordier - 22600 Loudéac, 2 087 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 914 000 € acte en mains le 29 décembre 2010.
- 27-29 rue des Promenades - 77320 La Ferté Gaucher, 1 845 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 775 540 € acte en mains le 29 décembre 2010.
- ZAC « Grand Angle » Lieudit « La Dinarelle » - 30133 Les Angles, 7 650 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 9 812 000 € acte en mains le 30 décembre 2010.

### **Arbitrages**

Au cours de l'année 2010, votre société a cédé les biens ci-dessous :

- le 17 mars 2010, les locaux à usage commercial d'une surface de 1 202 m<sup>2</sup> situés à Boissy Saint-Léger (94470) - « Espace Murat » - 3 avenue de la Gare, moyennant un prix de 1 260 000 € net vendeur.
- le 13 décembre 2010, les locaux à usage de bureaux d'une surface de 1 754 m<sup>2</sup> situés à Saint-Gratien (95210) - 6/8 rue du Maréchal Juin, moyennant un prix de 1 920 000 € net vendeur.

### **Travaux**

Les principaux gros travaux de l'année 2010 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

18 rue Ernestale - 62000 Arras	28 145 €
Réfection étanchéité toiture	
2/4 rue de Gisors - 95300 Pontoise	48 210 €
Travaux maçonnerie et reprise mur porteur	
Centre commercial « Forum Sud » - 11000 Narbonne	60 233 €
Réfection revêtement parking	
Centre commercial « Les Linandes Beiges » - 95000 Cergy	46 536 €
Réfection toiture	
Centre commercial « Les Arcades » - 95620 Parmain	246 397 €
Solde travaux de ravalement et réfection de locaux avant relocation	

Centre commercial « La Villedieu » avenue Paul Cézanne - 78990 Elancourt Ravalement, mise en conformité des parties communes et privatives du centre commercial suite à un sinistre incendie. Réfection de locaux avant relocation.	634 124 €
« Le Chêne Bleu » Parc du Tilloy - 60000 Beauvais Réfection des parties communes	30 810 €
ZAC « Saint-Michel » - 83130 La Garde Réfection étanchéité toiture	32 558 €
« Espace Saint-Christophe » - 95000 Cergy Saint-Christophe Mise en conformité électrique et réfection des bureaux avant relocation	40 208 €
ZA de la Fougère - 88150 Chavelot Travaux toiture, étanchéité et désamiantage	91 491 €
1 rue Bokanowski - 92600 Asnières Réfection de la toiture (quote-part copropriété)	10 556 €
13 rue du général de Gaulle - 78120 Rambouillet Réfection toiture et charpente (quote-part copropriété)	6 787 €

### **Locataires en contentieux**

Votre société a doté 315 252 € en provisions pour créances douteuses.  
Cette dotation concerne principalement les immeubles suivants :

- 183 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 Paris	14 367 €
- 2631 avenue des Landiers - 73000 Chambéry	80 318 €
- « Le Triton » - 23 rue Emile Zola - 42000 Saint-Etienne	25 217 €
- centre commercial « Les Clairions » - 89000 Auxerre	10 027 €
- « Les Lanthanides » - 35510 Cesson Sévigné	5 250 €
- « Lotissement l'Aurélienne » - 13200 Arles	22 407 €
- « Parc Henri Farman » - 12 Allée Fonck - 51100 Reims	3 748 €
- centre commercial « Les Linandes Beiges » - 95000 Cergy	16 691 €
- centre commercial « Les Sablons » - 41350 Vineuil	2 644 €
- centre commercial « Les Arcades » - 95620 Parmain	4 775 €
- centre commercial « La Villedieu » - 78990 Elancourt	26 299 €
- « Le Galliéni » avenue de la Libération - 77000 Melun	1 831 €
- 6/8 rue du Maréchal Juin - 95210 Saint-Gratien	6 931 €
- 3 boulevard de la Gare / avenue du Général Leclerc - 94470 Boissy Saint-Léger	1 664 €
- centre commercial « La Bussie » - 95490 Vauréal	10 392 €
- 21 rue des Génottes - 95800 Cergy Saint-Christophe	18 126 €
- ZA de la Fougère - 88150 Chavelot	4 262 €
- « Le Verdi » avenue de l'Avenir - 59650 Villeneuve d'Ascq	49 398 €
- Route d'Arras - 62320 Drocourt	9 230 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 82 606 €.

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

## **COMPTES AU 31 DECEMBRE 2010**

Les produits locatifs s'élèvent à 14 480 245,98 €. Ils ont augmenté de 17,17% par rapport à l'exercice 2009.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en hausse de 69,12% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 11 644 338,05 €, en augmentation de 12,56% par rapport à l'exercice 2009 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice s'est élevé à 12,15 € par part.

## **MARCHE DES PARTS**

---

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 359 707 parts au nominal de 153 € et le retrait de 9 459 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 350 248 parts au nominal de 153 €, soit 53 587 944 €.

Au 31 décembre 2010, il n'y avait pas de demandes de retrait non satisfaites.

Au cours de l'année 2010, 3 013 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

### **Mutations de parts**

Au cours de l'année 2010, ce sont 18 876 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (64 dossiers) et de donations (10 dossiers).

## **FISCALITE**

---

### **Plus-values immobilières**

Pour les associés personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de quinze ans, comme dans celui de cessions de parts de SCPI susceptibles de générer des plus-values, après un abattement de 1 000 € par opération, l'imposition (*taxation de 28,10% au 1<sup>er</sup> janvier 2009, ce taux passant à 31,3% au 1<sup>er</sup> janvier 2011, prélèvements sociaux compris, appliquée sur la plus-value constatée*) est retenue à la base après la prise en compte d'un abattement annuel de 10% à partir de la sixième année ; le produit perçu par les associés étant un produit net.

### **Prélèvement libératoire sur les produits financiers**

Pour l'exercice 2009, le taux du prélèvement libératoire, prélèvements sociaux compris, est de 30,10%. Ce taux passe à 31,30% au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### **Régime micro-foncier**

Les associés possédant des parts de SCPI peuvent prétendre au régime micro-foncier, dès lors que leurs revenus s'ajoutent à ceux de biens immobiliers détenus en direct, donnés en location nue et ne faisant pas l'objet d'un régime fiscal particulier. Ce régime permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30% à condition que la totalité des recettes annuelles n'excède pas 15 000 € au titre des revenus fonciers.

## **OBJECTIFS**

---

### **Perspectives et dividende**

Après une année 2010 transitoire où le rythme de la collecte s'est fortement accéléré, avec des investissements immobiliers réalisés en fin d'année ou qui devraient se conclure au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, le résultat devrait être en hausse significative en 2011, permettant à la fois une hausse du dividende et un renforcement du report à nouveau.

### **Investissements / Arbitrages**

Il est rappelé que la société de gestion s'appuie sur une équipe totalement dédiée à une gestion dynamique du patrimoine immobilier des sociétés, ainsi que sur un comité d'investissement et de gestion, en vue de poursuivre le développement d'une politique active, en termes de collecte et d'investissements.

La société de gestion poursuivra la vente des actifs obsolètes vacants ou loués (*si ces derniers sont considérés comme à risque dans le cas où le locataire quitterait les lieux*), ainsi que ceux qui génèrent un faible rendement sans espoir d'amélioration significative.

## **OPCI - Organisme de Placement Collectif Immobilier**

**Possibilités de transformation de la société civile de placement immobilier en organisme de placement collectif immobilier -OPCI- , en application de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 et de l'article L 214-84-2 du code monétaire et financier.**

---

- I – L'ordonnance ministérielle n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, codifiée aux articles L 214-84-1 et suivants et R 214 et suivants du code monétaire et financier, définit le régime juridique de l'OPCI ainsi que les modalités de transformation possibles mais non obligatoires, des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier, dont le cadre juridique est proche de celui des organismes de placement collectif en valeurs mobilières -OPCVM-.

Produit distinct de la SCPI, mais dont il peut également être complémentaire dans le patrimoine de l'investisseur, privé ou institutionnel, l'OPCI se caractérise en effet comme un véhicule à prépondérance immobilière, mais non exclusivement immobilier comme l'est la SCPI.

L'OPCI peut prendre la forme :

- soit du « Fonds de placement immobilier - FPI », copropriété non dotée de la personnalité morale et fonctionnant sur le modèle du « Fonds commun de placement-FCP » au capital composé de parts et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus fonciers, des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values immobilières, taxables pour la seule partie distribuée.

Le FPI a pour obligation de distribuer au moins 85% de son résultat net total, comme de ses plus-values sur cessions d'immeubles.

Comme la SCPI, il est doté d'un Conseil de surveillance de porteurs de parts.

- soit de la « Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-SPPICAV », société anonyme au capital composé d'actions et dont la fiscalité pour les actionnaires personnes physiques, est celle des revenus et plus-values de valeurs mobilières.

La SPPICAV a pour obligation et pour l'essentiel, de distribuer au moins 85% de ses revenus locatifs nets et 50% de ses plus-values nettes sur cessions d'immeubles.

Aux côtés de l'OPCI dit « grand public », le législateur a aussi prévu l'OPCI dit « RFA - à règles de fonctionnement allégé- », à destination des investisseurs institutionnels ou d'investisseurs professionnels : à ce jour, les OPCIs existants sont uniquement de type « SPPICAV » et pour l'essentiel à modalités « RFA », les OPCIs « grand public » n'existant qu'en nombre limité.

La raison en est l'attachement confirmé du public au produit SCPI, fort d'un succès et d'une histoire de quarante années remontant à la loi d'origine du 31 décembre 1970, améliorée au fil du temps, ainsi sans doute, en l'état actuel des textes, que la complexité de ceux-ci au regard des analyses professionnelles qui ont pu en être faites.

Qu'il ait le statut de FPI ou celui de SPPICAV, l'OPCI, qui est placé -comme la SCPI- sous le contrôle de l'AMF et aussi du Commissaire aux comptes, constitue un fonds immobilier de type nouveau, mais également et à la fois inspiré de la société civile de placement immobilier et proche de l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières.

Notons aussi certaines caractéristiques propres à l'OPCI :

- portefeuille à prépondérance immobilière, lui-même diversifié par types d'actifs (immeubles pour un minimum de 60 %)

- mais aussi titres dans une fourchette de 0 à 30%, dont actions de sociétés immobilières cotées ou parts de SCPI

- et également actifs financiers et monétaires, dans une fourchette de 10 à 40%, pour améliorer la liquidité du fonds

- règles précises d'endettement du fonds (autorisé dans la limite de 40% de la « poche » immobilière) et de détermination de la valeur liquidative des parts, calculée à périodicité régulière (au minimum deux fois par an, au maximum, deux fois par mois, selon les cas) et faisant intervenir deux évaluateurs professionnels indépendants, intervenant de même à rythme régulier (sur la base minimum d'une expertise annuelle et de trois actualisations trimestrielles)

- désignation d'un dépositaire distinct de l'OPCI et de sa société de gestion, personne morale aux compétences requises (liste ministérielle) en charge de la conservation des titres représentatifs des actifs du fonds, ainsi que de la vérification de la régularité des actes et décisions de la société de gestion de portefeuille.

La constitution elle-même d'un OPCI peut relever de plusieurs formes différentes :

- soit ce véhicule est purement et simplement créé « ex nihilo », c'est-à-dire sur décision de ses fondateurs et par apport ou constitution du patrimoine immobilier, financier et monétaire correspondant,
- soit encore, il provient d'une transformation d'une SCPI, décidée par son assemblée générale extraordinaire,
- soit aussi, il provient d'une transformation de sociétés autres qu'une SCPI, également décidée par leur assemblée générale.

Pour autant, au cas particulier et en aucune manière, cette faculté de transformer, le cas échéant, la SCPI en OPCI ne constitue une obligation, la SCPI pouvant en effet, et sans limite, poursuivre son activité en sa forme actuelle ou future.

Seule incombe l'obligation légale précitée, de tenir l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur cette éventuelle transformation, dans le délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit avant le 18 avril 2012.

En complément au présent rapport de la Société de gestion, aux termes duquel vous sont expliquées les spécificités de la SCPI et de l'OPCI, est annexé le tableau comparatif du régime juridique et fiscal de chacun des deux véhicules.

Il est par ailleurs clairement indiqué qu'au-delà de la date du 18 avril 2012, l'assemblée générale extraordinaire conservera, de droit et par principe, toute latitude ultérieure pour décider d'une éventuelle transformation de la SCPI en OPCI.

- II - Voici donc ainsi exposés les principes de mise en œuvre de la possibilité de transformation d'une SCPI en OPCI.

### **Qu'en est-il, au cas particulier, de votre SCPI CIFOcoma 3 ?**

CIFOcoma 3, société à vocation commerciale marquée depuis son origine (mars 1986), mène une politique dynamique de collecte, d'investissement et de gestion -incluant également les arbitrages utiles-, confirmée au cours des trois dernières années en particulier.

C'est ainsi qu'au 31 décembre 2010, dans le cadre de sa nouvelle augmentation de capital, qui a été un grand succès sur l'exercice écoulé et qui a été stoppée à ce jour, la SCPI représente une capitalisation de 263,2 millions d'euros (contre 183,5 millions d'euros au 31 décembre 2009).

Elle a investi au seul titre de l'exercice 2010, un montant total de 34,9 millions d'euros actes en mains en actifs commerciaux diversifiés de premier ordre (départements des Bouches-du-Rhône, du Gard, de la Gironde, de L'Hérault, des Côtes d'Armor, de l'Aisne, de la Seine-et-Marne, de l'Eure-et-Loir et de la Vienne ) neufs ou récents, dotés des meilleures signatures sur le marché (parmi lesquelles, enseignes « Casino », « Leader Price », « Go Sport » et « Vivarte »), permettant de dégager un rendement net, selon les actifs, compris entre 6,98% et 7,95% et dont les pleins effets vont se percevoir dès 2011, de par les loyers encaissés et le dividende servi, en hausse prévisionnelle significative (pour 12,15 € par part en 2010).

Dans ce contexte, et sous réserve de votre suffrage et de la décision souveraine de l'Assemblée générale, doit-il être considéré que CIFOcoma 3 a avantage, ou non, à envisager son éventuelle transformation en OPCI ?

Aux raisons ci-dessus exposées, liées à son développement et plaidant, à notre avis, en faveur du maintien en la forme de SCPI ayant fait ses preuves, s'ajoutent la maîtrise du taux global de charges (26,34% du total des revenus en 2010), qui améliore d'autant le dividende servi, comparativement aux charges structurelles, nécessairement plus lourdes, de l'OPCI (de par la présence de deux évaluateurs immobiliers -au lieu d'un seul expert dans le cas de la SCPI- et du dépositaire, ainsi qu'en raison des coûts liés à la production régulière de valeurs liquidatives).

En outre, la présence de liquidités dans l'OPCI, sous la forme d'actifs monétaires et financiers, si elle a bien pour vocation et pour effet d'en renforcer la fluidité, a néanmoins aussi pour contrepartie de servir un rendement sensiblement inférieur (actuellement, de l'ordre des 2/3, soit environ 2%) à celui des actifs immobiliers commerciaux (supérieur, donc, à 6%), ce facteur, ajouté aux précédents, diminuant le rendement du véhicule OPCI comparativement à celui de la SCPI.

Un Conseil de surveillance, particulièrement compétent et attentif, représente les associés qui l'ont nommé, dans le suivi de l'existence et de la gestion de votre SCPI.

Si ce Conseil est donc également prévu par la loi dans le cadre de l'OPCI, il est à noter qu'il ne l'est qu'au titre de l'une de ses deux formes, le FPI -Fonds de placement immobilier-, et non au titre de la SPPICAV -Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-.

Le Commissaire aux comptes de la SCPI, dont il est rappelé qu'il est désigné par l'assemblée générale pour une durée déterminée, mène, comme il se doit, les diligences et opérations utiles tout au long des exercices sociaux, dont il certifie notamment les comptes. De manière analogue, l'OPCI intègre ces mêmes dispositions.

L'autorité de tutelle, l'AMF, qui est notamment également destinataire de toutes les informations fournies aux associés de la SCPI (bulletins trimestriels d'information, rapports annuels de gestion, statuts, note d'information) est en mesure à tout moment, d'opérer tout contrôle qu'elle juge utile. Il en va de même, à ce titre, pour l'OPCI.

De ceci résulte la gestion tout aussi transparente et sécurisée de la SCPI.

Sous l'angle fiscal, la SCPI a l'avantage de permettre aux associés personnes physiques, de bénéficier du régime des revenus fonciers et de la déduction des charges y afférentes (hors régime d'imposition spécifique attaché à la quote-part -marginale- des produits financiers résultant du placement de la trésorerie), avec la possibilité de déduire des revenus fonciers, les intérêts d'emprunts souscrits pour l'acquisition de celles des parts qui sont achetées à crédit.

Ce régime n'est que partiellement transposable au cadre de l'OPCI -et pour le seul Fonds de placement immobilier - FPI -

Pour la SPPICAV, l'imposition sur les rachats, relève de la fiscalité des plus-values mobilières.

A l'instar des SCPI à capital variable, et dans le cas général, les achats de parts d'OPCI ne sont pas soumis au droit d'enregistrement de 5%. Ce droit est toutefois applicable -à la différence de la SCPI à capital variable pour laquelle ceci n'est pas le cas- dans le cadre de l'OPCI pour les porteurs personnes morales détenant plus de 20% des parts du FPI ou des actions de la SPPICAV, (ce seuil étant lui-même ramené à 10% pour les personnes physiques).

Si la Société de gestion est donc légalement conduite à vous présenter, à l'appui du présent rapport et au titre de l'Assemblée générale extraordinaire, les quatre projets de résolutions qui suivent, elle se doit aussi, en vous proposant d'éclairer votre choix, d'attirer expressément votre attention sur les raisons justifiant le maintien de CIFOcoma 3 en sa forme actuelle de SCPI :

*15<sup>ème</sup> résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance : maintien de CIFOcoma 3 en la forme de SCPI*

**Pour les raisons ci-dessus exposées, la Société de gestion et votre Conseil de surveillance vous recommandent de MAINTENIR CIFOcoma 3 en SCPI et de voter pour sa non-transformation en OPCi.**

*16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> résolutions **NON AGREEES** par la Société de gestion ni par le Conseil de surveillance : hypothèse de transformation de CIFOcoma 3 en FPI ou en SPPICAV*

**Ces deux projets de résolutions concernent la forme de l'OPCI, pour le cas où l'assemblée générale extraordinaire viendrait à décider de la transformation de la SCPI en OPCi.**

*18<sup>ème</sup> résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance : pouvoirs pour formalités*

**Cette résolution vise les pouvoirs conférés pour l'exécution pratique des diverses formalités telles que publications légales et autres, résultant des décisions prises par l'assemblée générale.**

---

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous ne cessez de nous témoigner et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver celles des résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2011

## Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

### Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Forme juridique</b>	<input type="checkbox"/> Société civile	<input type="checkbox"/> Copropriété ne possédant pas la personnalité morale	<input type="checkbox"/> Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale
<b>Capital du fonds</b>	<input type="checkbox"/> Capital social minimum de 760 000 euros <input type="checkbox"/> Fixe ou variable	<input type="checkbox"/> Pas de montant minimum requis <input type="checkbox"/> Variable	<input type="checkbox"/> Montant minimum de droit commun : 1 M€ <input type="checkbox"/> Variable
<b>Agrément AMF du fonds</b>	OUI AMF Responsable de l'agrément de la SCPI	OUI AMF Responsable de l'agrément de l'OPCI	
<b>Régime de l'offre au public de titres (ex appel public à l'épargne)</b>	OUI	NON (règles de commercialisation des OPCVM)	
<b>Société de gestion</b>	<input type="checkbox"/> Société de gestion de SCPI agréée par l'AMF <input type="checkbox"/> Les autres SCPI peuvent continuer à être gérées par la société de gestion au côté de SCPI transformées et/ ou d'OPCI créés (coexistence)	<input type="checkbox"/> Société de gestion de portefeuille (SGP) agréée par l'AMF	
<b>Objet social</b>	<input type="checkbox"/> Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif à titre exclusif <input type="checkbox"/> Respect des ratios (travaux d'agrandissement ou de reconstruction/ opérations de cession d'éléments du patrimoine immobilier) <input type="checkbox"/> Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas la revente de l'immeuble)	<input type="checkbox"/> Investir dans des immeubles donnés en location construits exclusivement en vue de leur location <input type="checkbox"/> Détention de droits réels immobiliers <input type="checkbox"/> Détention de droits afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location <input type="checkbox"/> Détention directe ou indirecte des immeubles, y compris en état futur d'achèvement (parts ou actions de sociétés immobilières SCPI, foncières...) <input type="checkbox"/> Possibilité de conclure des contrats de promotion immobilière <input type="checkbox"/> Réalisation de travaux de toute nature sans limite dans les immeubles (construction, rénovation, réhabilitation en vue de leur location) <input type="checkbox"/> Gestion accessoire d'instruments financiers <input type="checkbox"/> Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas l'achat pour la revente de l'immeuble mais pas de durée minimale de détention des actifs)	
<b>Gestion des investissements</b>	<input type="checkbox"/> Immeubles investis en direct par la SCPI	<input type="checkbox"/> Immeubles investis de manière directe ou indirecte (possibilité de parts de sociétés à prépondérance immobilière)	
<b>Passif/ Endettement (valorisation patrimoine immobilier)</b>	<input type="checkbox"/> Emprunt immobilier possible dans la limite d'un montant maximum librement autorisé par l'assemblée des associés (AGO) <input type="checkbox"/> Le montant de l'emprunt doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI (recettes pour les emprunts et les dettes/capacités d'engagement pour les VEFA)	<input type="checkbox"/> Deux ratios : ▪ Emprunt immobilier dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers ▪ Emprunt d'espèces dans la limite de 10 % des actifs autres qu'immobiliers <input type="checkbox"/> Possibilité pour l'OPCI de conclure des avances en compte courant sous certaines conditions	

## Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

### Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Endettement (souscription-acquisition titres)</b>	Emprunt immobilier possible	Parts de FPI : emprunt immobilier (a priori) Actions de SPPICAV : financement classique (a priori)	
<b>Gouvernance/ Organes de contrôle de la Société de gestion</b>	<input type="checkbox"/> Conseil de surveillance - représentation des associés. - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion  <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes nommés pour 6 ans (AGO)	<input type="checkbox"/> Conseil de surveillance - représentation des associés - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion de portefeuille  <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes nommés pour 4 ans	<input type="checkbox"/> Conseil d'administration <i>ou</i> <i>Directoire et Conseil de surveillance</i> + Assemblée des actionnaires)  <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes  <input type="checkbox"/> La société de gestion de portefeuille (SGP) peut être Directeur Général de la SPPICAV
<b>Dépositaire</b>	Non	<input type="checkbox"/> Obligatoire <input type="checkbox"/> Entité distincte de la SGP <input type="checkbox"/> Mission de conservation des actifs autres qu'immobiliers, et de contrôle de la régularité des actes de gestion et contrôle de l'inventaire des actifs	
<b>Evaluateurs immobiliers</b>	<input type="checkbox"/> 1 expert immobilier nommé par l'AG pour 4 ans, accepté par l'AMF, indépendant  <input type="checkbox"/> Expertise tous les 5 ans, actualisée tous les ans	<input type="checkbox"/> 2 évaluateurs immobiliers indépendants désignés pour 4 ans par la SPPICAV ou la Société de gestion du FPI  <input type="checkbox"/> Actifs immobiliers détenus en direct ou en indirect : une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs immobiliers (au moins 4 fois par an à 3 mois d'intervalle)  <input type="checkbox"/> Les autres actifs sont valorisés à la valeur de marché comme pour les OPCVM par la SGP	

## Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

### Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Actifs éligibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Immeubles acquis en vue de la location</li> <li><input type="checkbox"/> Liquidités : caractère très accessoire, unique finalité de gérer la trésorerie de la SCPI (l'actif de la société doit être constitué à 95% d'actifs immobiliers)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Actifs immobiliers de 60% à 90% de l'actif pouvant être répartis en : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immobilier physique</li> <li>▪ Parts de sociétés de personnes immobilières non cotées</li> <li>▪ Parts de sociétés de capitaux immobilières non cotées du type SARL, SCI ou SCPI</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Actifs non immobiliers: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liquidités : 10% à 40% de l'actif</li> <li>▪ 0 à 30% de l'actif : « poche libre »</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Montant minimum de l'actif net de l'OPCI <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque l'actif demeure, pendant vingt-quatre mois consécutifs inférieur à 25 M€ il est procédé à la liquidation de l'OPCI ou fusion, scission, transformation</li> <li>▪ L'OPCI issu de la transformation déroge à l'obligation de détention d'au moins 5 immeubles représentant au moins 20 % des actifs immobiliers à l'issue de la période de 3 ans (L214-99 CMF).</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Obligation de distribution</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Aucune obligation de distribution minimum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 85% des revenus locatifs nets</li> <li><input type="checkbox"/> 85% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers</li> <li><input type="checkbox"/> 85% des autres revenus et plus-values</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 85% des revenus locatifs nets</li> <li><input type="checkbox"/> 50% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers</li> <li><input type="checkbox"/> 100% des dividendes de filiales</li> </ul>
<b>Nature des titres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Parts nominatives</li> <li><input type="checkbox"/> Nominal minimum : 150 euros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>FPI</b> Valeurs mobilières au porteur (parts)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>SPPICAV</b> Valeurs mobilières au porteur (actions)</li> </ul>
<b>Responsabilité financière des porteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Responsabilité égale à deux fois la valeur du capital social sauf mention statutaire limitant la responsabilité au montant de la part dans le capital social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Responsabilité limitée au montant de la part dans le capital social</li> </ul>	
<b>Information des porteurs de parts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 4 bulletins d'information trimestriels (principaux événements de la vie sociale)</li> <li><input type="checkbox"/> 1 rapport annuel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 2 bulletins semestriels</li> <li><input type="checkbox"/> 1 rapport annuel</li> </ul>	

## Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

### Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Valeur des immeubles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, actualisée annuellement                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valeur comptable</li> <li>▪ Valeur de réalisation</li> <li>▪ Valeur de reconstitution</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valeur liquidative</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Valeur des titres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Capital fixe Prix d'exécution résultant de la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire</li> <li><input type="checkbox"/> Capital variable Prix de souscription déterminé sur la base de la valeur de reconstitution <i>(en cas de fonds de remboursement : le prix est fixé par la société de gestion dans une limite +/- 10% par rapport à la valeur de réalisation de la part)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> La valeur des titres au rachat est directement issue de la valeur liquidative calculée selon la fréquence définie dans le prospectus ou le règlement du fonds</li> <li><input type="checkbox"/> La valeur liquidative est calculée au maximum deux fois par mois et au minimum deux fois par an.</li> <li><input type="checkbox"/> L'OPCI arrête obligatoirement une valeur liquidative les 30 juin et 31 décembre</li> <li><input type="checkbox"/> Périodicité de la valeur liquidative adaptée à la politique de gestion, aux actifs et aux demandes de souscription/ rachat</li> </ul>	
<b>Traitement du marché des parts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Capital fixe : confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire</li> <li><input type="checkbox"/> Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts ou actions)</li> <li><input type="checkbox"/> Possibilité de suspension provisoire des rachats lorsqu'un « gros porteur » détenant plus de 20% des titres demande le rachat de ses titres au-delà d'un seuil (2%) (art.424-14 RGAMF)</li> </ul>	
<b>Liquidité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> La SCPI ne garantit pas le rachat des parts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> L'OPCI ne garantit pas le rachat des parts</li> <li><input type="checkbox"/> Emission et rachat à tout moment par le fonds (liquidité intrinsèque) sur la base de la valeur liquidative : c'est la raison pour laquelle l'OPCI (grand public) doit disposer en permanence de 10 % de liquidités, même si le fonds peut prévoir un délai de régularisation des rachats allant jusqu'à 6 mois</li> </ul>	

**Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés**  
**Réglementation de référence (Code Général des Impôts)**

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
<b>Cadre fiscal général</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Translucidité fiscale</li> <li><input type="checkbox"/> La SCPI n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés</li> <li><input type="checkbox"/> Imposition annuelle au terme de l'exercice social à l'impôt sur le revenu (IR) ou au régime des BIC à la date de réalisation des profits (revenus fonciers et mobiliers) pour la fraction des bénéfices sociaux correspondant aux droits des associés</li> <li><input type="checkbox"/> Imposition à la source des plus-values immobilières sur chaque cession de parts ou d'immeubles</li> </ul>	L'imposition des revenus et plus-values s'effectue à la date de distribution des profits réalisés (revenus et plus-values)	
		<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Translucidité fiscale</li> <li><input type="checkbox"/> Copropriété sans personnalité morale qui n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale. La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés en contrepartie de son obligation de distribution</li> </ul> <p><i>(85% des revenus locatifs perçus, 50% des plus-values réalisées sur 2 exercices, 100% des dividendes distribués)</i></p>

**Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés**  
**Réglementation de référence (Code Général des Impôts)**

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPPICAV
<b>Personnes physiques</b>	<b>Imposition des revenus</b>	<input type="checkbox"/> Loyers : revenus fonciers <input type="checkbox"/> Liquidités: déclaration personnelle à l'impôt sur le revenu ou prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) 31,3%	<input type="checkbox"/> Imposables au régime progressif de l'impôt sur le revenu selon la nature des revenus distribués : ▪Loyers = régime revenus fonciers ▪Liquidités = revenus de capitaux mobiliers	<input type="checkbox"/> Imposition des dividendes (loyers et liquidités) : ▪ soit au prélèvement forfaitaire libératoire 19% + 12,3% = 31,3% (PFL) ▪soit au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% et de l'abattement annuel de 1 525 € (célibataires) ou 3 050 € (couples) (+ prélèvements sociaux de 12,3%)
	<b>Cessions de patrimoine</b>	<input type="checkbox"/> Les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles de SCPI sont imposées à l'IR (mécanisme de prélèvement à la source) selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011), application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention <input type="checkbox"/> Prélèvement à la source de la plus-value par le notaire de la société de gestion	<input type="checkbox"/> imposition à l'IR selon le régime des plus-values immobilières l'année de leur distribution (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011) <input type="checkbox"/> application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention <input type="checkbox"/> Prélèvement à la source de la plus-value par le dépositaire	<input type="checkbox"/> imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% prévu pour les distributions de sociétés passibles de l'IS <input type="checkbox"/> Les dividendes peuvent être placés, sur option, sous le régime du prélèvement libératoire de 19%. Les prélèvements sociaux (12,3%) sont dus dans les 2 cas (imposition personnelle et PFL). <input type="checkbox"/> Suppression du seuil d'exonération de 25 830 € depuis le 1/01/11
	<b>Cessions de titres</b>	<input type="checkbox"/> Considérées comme des cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière. <input type="checkbox"/> Les plus-values réalisées sur les cessions sont imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% +12,3% de prélèvements sociaux) <input type="checkbox"/> Droit d'enregistrement 5% (SCPI capital fixe) <input type="checkbox"/> Absence de droit d'enregistrement (SCPI capital variable)	<input type="checkbox"/> Imposition à l'IR selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19%+12,3% = 31,3% au 1/01/2011)	<input type="checkbox"/> Imposition forfaitaire (19%+12,3% de prélèvements sociaux = 31,3%) (Le seuil annuel d'exonération de 25 830 € est supprimé depuis le 1/01/11)
		<b>Droit d'enregistrement</b> Principe : exonération Exception : imposition au droit d'enregistrement de 5% du porteur personne physique qui détient déjà ou détiendra à la suite de son rachat plus de 10% des parts ou actions de l'OPCI directement ou par l'intermédiaire de sa famille ou d'une ou de plusieurs sociétés dans lesquelles il est majoritaire		

**Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés**  
**Réglementation de référence (Code Général des Impôts)**

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPPICAV
<b>Personnes morales</b>	<b>Revenus et plus-values</b>	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposées à l'IR</u> dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. selon un régime réel d'imposition. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions, qu'elles correspondent aux revenus perçus ou aux plus-values réalisées par le FPI, sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA.  <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'IR dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA.  <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33%
	<b>Cessions de titres</b>	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposées à l'IR dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA.</u> , selon un régime réel d'imposition : - Les profits ou les pertes réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts de la SCPI ont été détenues plus de 2 ans. - Un abattement pour durée de détention s'applique sur les plus-values immobilières professionnelles à long terme réalisées par les entreprises relevant de l'IR (depuis le 1.01.2006) <input type="checkbox"/> <u>Autres entreprises soumises à l'impôt sur le revenu :</u> imposition dans les conditions prévues pour les particuliers. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposables à l'IS</u> imposition au taux normal de 33,33% (les cessions de titres à prépondérance immobilières de sociétés non cotées sont exclues du régime du long terme).	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans.  <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans.  <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Le profit constaté lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.

## **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

---

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre Société pour son 24<sup>ème</sup> exercice clos le 31 décembre 2010.

La société de gestion nous a soumis les comptes de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

L'ensemble de ces documents a été examiné par notre Conseil au cours de sa réunion du 23 mars 2011.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel, rendant compte des activités de la SCPI en 2010 et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

L'expertise réalisée par actualisation de la valeur des immeubles au 31 décembre 2010, fait apparaître une valeur estimée à 177 216 311 € hors droits, en hausse de 2,42% par rapport à l'expertise de 2009. En tenant compte des acquisitions réalisées sur l'année 2010, ci-dessous indiquées, la valeur de votre patrimoine a été évaluée à 207 946 725 € :

- 36 place Saint Pol - 28400 Nogent-le-Rotrou, 1 306 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 912 412 € acte en mains le 8 Janvier 2010,
- avenue Olivier Perroy - 13790 Rousset, 10 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts moyennant un prix de 9 683 400 € acte en mains le 14 septembre 2010,
- ZAC de la Gibauderie - rue du clos Marchand - 86280 Saint-Benoit, 2 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 3 774 200 € acte en mains le 1<sup>er</sup> décembre 2010,
- ZAC des Milliaires - 30300 Beaucaire, 1 300 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 686 850 € acte en mains le 28 décembre 2010,
- avenue de la Mer - 34400 Lunel, 612 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 877 292 € acte en mains le 28 décembre 2010,
- rue Descartes - 02000 Chambry, 2 817 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 2 951 070 € acte en mains le 28 décembre 2010,
- galerie « Louis Gabriel » - avenue Louis Berthou - 33000 Bordeaux, 1 029 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 582 978 € acte en mains le 28 décembre 2010,
- 15 boulevard Henri Cordier - 22600 Loudéac, 2 087 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 914 000 € acte en mains le 29 décembre 2010,
- 27-29 rue des Promenades - 77320 La Ferté Gaucher, 1 845 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 775 540 € acte en mains le 29 décembre 2010,
- ZAC « Grand Angle » Lieudit « La Dinarelle » - 30133 Les Angles, 7 650 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux moyennant un prix de 9 812 000 € acte en mains le 30 décembre 2010.

Votre société a cédé les locaux suivants :

- le 17 mars 2010, les locaux à usage commercial d'une surface de 1 202 m<sup>2</sup> situés à Boissy Saint-Léger (94470) - « Espace Murat » - 3 avenue de la Gare, moyennant un prix de 1 260 000 € net vendeur,
- le 13 décembre 2010, les locaux à usage de bureaux d'une surface de 1 754 m<sup>2</sup> situés à Saint-Gratien (95210) - 6/8 rue du Maréchal Juin, moyennant un prix de 1 920 000 € net vendeur.

Les produits locatifs s'élèvent à 14 480 245,98 €, en augmentation de 17,17% sur ceux de l'exercice 2009.

Le résultat de l'exercice ressort à 11 644 338,05 €, en augmentation de 12,56% sur celui de l'exercice 2009.

Le dividende de l'exercice a été de 12,15 € par part.

Dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, le nombre de parts au 31 décembre 2010 s'établissait à 1 224 450, contre 874 202 au 31 décembre 2009.

Les comptes, sur la base desquels les acomptes ont été répartis, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.

Nous souhaitons vous faire part de nos activités et de nos constatations sur l'année écoulée. Nous attirons votre attention sur plusieurs points :

- la baisse de fréquentation des grands centres commerciaux. Vous constaterez que nos investissements 2010 dans ce domaine ont porté sur des petites et moyennes surfaces dans des zones bien situées,
- le maintien à un très bon niveau des loyers « prime » ; là aussi nous avons axé nos investissements 2010 vers ce type de biens,
- les contraintes liées au Grenelle de l'environnement et leur impact vers notre portefeuille de biens. Même si cette obligation est légèrement retardée, elle est inéluctable. Nous avons demandé à notre gestionnaire de ne pas hésiter à réaliser les biens qui présentent simultanément des problèmes d'occupation et d'isolation thermique.

Nous sommes très attentifs à ce qui améliore le rendement :

- le taux d'occupation qui s'établit en moyenne en 2010 à 96,18 %, ce qui est un très bon rapport avec les comparaisons que nous avons pu effectuer avec d'autres SCPI,
- la valeur du patrimoine qui s'est appréciée de 20,18 % grâce à l'expertise des biens existants et aux acquisitions réalisées en 2010,
- la composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles. Notre objectif de 80 % au moins de locaux commerciaux a été tenu et porté à 81,05 %. Les investissements en bureaux représentent 14,85 % et le solde de 0,5 % reflète nos entrepôts.

Compte tenu du franc succès que représente sur le marché notre SCPI et pour valoriser le portefeuille des anciens sociétaires qui ont fait confiance à notre produit, nous avons demandé au gestionnaire de porter le prix de la part à **230 €** lors de la prochaine souscription.

Votre Conseil s'est longuement interrogé sur l'opportunité de transformer notre SCPI en OPC (Organisme de Placement Collectif Immobilier). Après avoir comparé les avantages et les inconvénients, nous avons conclu que la composition de notre portefeuille d'une part et la fiscalité attachée aux OPC d'autre part, ne militaient pas pour un tel changement.

Soucieux de préserver vos intérêts, nous vous conseillons d'adopter massivement la résolution n°15.

Nous souhaitons porter à votre connaissance un certain nombre d'événements qui sont venus troubler récemment les relations en votre conseil de surveillance et la société de gestion. En effet, nous avons réussi à instaurer depuis quelques années un climat de confiance et de transparence avec notre gestionnaire. Ce climat était tout à fait propice à une gestion sereine et dynamique avec les résultats que vous pouvez constater.

Au mois de novembre 2010, le Président de la société de gestion, Frédéric PUZIN a été licencié par l'actionnaire majoritaire.

Puis, plusieurs départs dans le personnel de l'équipe de Direction se sont succédés au cours de ces dernières semaines. Ces événements amènent votre Conseil de Surveillance à s'interroger sur les moyens de la Société de gestion à réaliser sa mission dans de bonnes conditions et dénote pour le moins un très mauvais climat au sein des équipes de gestion. Autant de points de nature à renforcer les inquiétudes du Conseil de Surveillance.

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont interrogé, en séance, le 23 mars dernier, la Société de gestion sur un certain nombre de sujets (effectifs, trésorerie, contrôle de l'AMF,...) qui sont restés pour la plupart sans réponse satisfaisante de la part du gérant ou pour lesquels nous avons obtenus, très tardivement des éléments de réponses.

Cette non transparence et ces faits regrettables ont très largement obérés notre confiance dans le gestionnaire.

Vous en trouverez le détail dans le courrier joint à cet envoi **que nous vous invitons à lire attentivement.**

Pour ces raisons, nous vous demandons d'adopter les résolutions 1 et 2 et 4 à 14 et de **rejeter la résolution N° 3** qui donne le quitus sur sa gestion à UFFI REAM.

Pour l'Assemblée générale extraordinaire qui suivra l'Assemblée générale ordinaire, nous vous demandons d'adopter la résolution n° 15 ce qui aura pour effet de rejeter les résolutions n° 16 et 17 qui étaient destinées à transformer notre SCPI en OPCI.

Par ailleurs nous vous demandons d'approuver la résolution n° 18 qui donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée.

En refusant de donner le quitus à la Société UFFI REAM sur sa gestion, vous permettrez à votre Conseil de surveillance de tenter d'obtenir la transparence demandée et ainsi de rétablir la confiance sans laquelle aucune gestion sereine n'est possible.

Georges CALSINA  
Président du conseil de surveillance

## Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

*suivant instruction AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05*

**TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts
PARIS	3,93%	6,88%	0,00%
REGION PARISIENNE	2,22%	23,60%	0,00%
PROVINCE	12,30%	50,57%	0,50%
<b>TOTAUX</b>	<b>18,45%</b>	<b>81,05%</b>	<b>0,50%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : 26 mars 1986

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors de souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2006	76 500 000 €	83 029,56 €	500 000	2 263	69 422,49 €	188,00 €
2007	91 300 914 €	20 101 857,37 €	596 738	2 522	1 810 699,19 €	205,00 €
2008	116 678 106 €	34 281 707,06 €	762 602	2 871	2 993 622,58 €	210,00 €
2009	133 752 906 €	23 665 734,96 €	874 202	3 379	2 096 564,00 €	210,00 €
2010	187 340 850 €	73 796 044,09 €	1 224 450	4 274	6 143 660,62 €	215,00 €

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2006	6 871	1,37%	0	18 jours	624,38 €
2007	13 832	2,77%	0	18 jours	853,44 €
2008	13 855	2,32%	0	18 jours	970,00 €
2009	11 256	1,47%	0	18 jours	3 930,15 €
2010	9 459	0,77%	0	N.S.	929,64 €

**TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART**

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	179,00 € 188,00 €*	188,00 € 205,00 €*	205,00 € 210,00 €*	210,00 €	210,00 € 215,00 €**
Dividende versé au titre de l'année	12,60 €	12,60 €	12,77 €	12,90 €	12,15 €
Rentabilité de la part (1)	7,04% 6,70% *	6,70% 6,15% *	6,23% 6,08% *	6,14%	5,78% 5,65%**
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,83 €	0,70 €	1,22 €	1,40 €	1,14 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription.

(2) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

Pour 2006 \* Prix de souscription à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006

Pour 2007 \* Prix de souscription à compter du 4 juillet 2007

Pour 2008 \* Prix de souscription à compter du 15 décembre 2008

Pour 2010 \*\* Prix de souscription à compter du 20 septembre 2010

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2006	% du Total des Revenus	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	15,46	95,73%	16,78	96,66%	15,26	93,50%	15,68	96,18%	14,00	96,16%
. Produits financiers (2)	0,12	0,74%	0,14	0,81%	0,95	5,82%	0,23	1,39%	0,29	2,00%
. Produits divers	0,57	3,53%	0,44	2,53%	0,11	0,67%	0,40	2,43%	0,27	1,84%
<b>* TOTAL</b>	<b>16,15</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,56</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	1,60	9,91%	1,72	9,91%	1,63	9,99%	1,63	9,98%	1,46	10,02%
. Autres frais de gestion	0,47	2,91%	0,42	2,42%	0,19	1,16%	0,17	1,04%	0,16	1,07%
. Entretien du patrimoine	0,14	0,87%	0,86	4,95%	0,46	2,82%	1,25	7,66%	1,77	12,17%
. Charges financières							0,17	1,02%	0,64	4,36%
. Charges locatives non récupérables	0,52	3,22%	0,65	3,74%	0,73	4,47%	0,57	3,49%	0,50	3,41%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,73</b>	<b>16,90%</b>	<b>3,65</b>	<b>21,03%</b>	<b>3,01</b>	<b>18,44%</b>	<b>3,79</b>	<b>23,19%</b>	<b>4,52</b>	<b>31,03%</b>
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	-0,08	-0,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,32	1,98%	0,08	0,46%	0,07	0,43%	-0,70	-4,32%	-0,82	-5,66%
. autres	1,30	8,05%	-0,01	-0,06%	0,04	0,25%	0,09	0,53%	0,14	0,96%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,54</b>	<b>9,54%</b>	<b>0,07</b>	<b>0,40%</b>	<b>0,11</b>	<b>0,67%</b>	<b>-0,61</b>	<b>-3,79%</b>	<b>-0,68</b>	<b>-4,69%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>4,28</b>	<b>26,44%</b>	<b>3,73</b>	<b>21,43%</b>	<b>3,12</b>	<b>19,12%</b>	<b>3,16</b>	<b>19,40%</b>	<b>3,84</b>	<b>26,34%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>11,87</b>	<b>73,56%</b>	<b>13,63</b>	<b>78,57%</b>	<b>13,20</b>	<b>80,88%</b>	<b>13,14</b>	<b>80,60%</b>	<b>10,73</b>	<b>73,66%</b>
<b>* RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2,28</b>	<b>14,12%</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,17%</b>		<b>0,00%</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,08%</b>	<b>0,53</b>	<b>3,67%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,71	-4,40%	1,01	5,82%	0,43	2,63%	0,23	1,38%	-0,89	-6,11%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>12,60</b>	<b>77,96%</b>	<b>12,60</b>	<b>72,58%</b>	<b>12,77</b>	<b>78,25%</b>	<b>12,90</b>	<b>79,13%</b>	<b>12,15</b>	<b>83,43%</b>

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

**TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS**

	TOTAL AU 31/12/2009 (*)	DURANT L'ANNEE 2010	TOTAL AU 31/12/2010
Fonds collectés	164 903 978	73 796 044	238 700 022
+ Emprunts	18 000 000		18 000 000
+ Cession d'immeubles	1 175 000	3 220 000	4 395 000
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	9 053 952	1 213 471	10 267 423
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	12 138 153	7 347 818	19 485 971
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	155 166 496	33 784 544	188 951 040
- moins values réalisées sur cessions d'actif	1 317 028	1 483 274	2 800 302
- Dépôts et cautionnements	54 180	- 3 186	50 994
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>6 349 169</b>	<b>33 190 121</b>	<b>39 539 290</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2010	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2009
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	14 480 245,98 €	12 358 521,41 €	14,00 €	15,68 €
- Excédent brut d'exploitation	4 556 498,24 €	7 724 389,27 €	4,41 €	9,80 €
- Résultat de l'exercice	11 644 338,05 €	10 344 518,57 €	11,26 €	13,13 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	187 340 850,00 €	133 752 906,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	206 584 108,02 €	143 793 090,42 €	168,72 €	164,48 €
- Immobilisations locatives	181 952 302,38 €	153 751 143,24 €	148,60 €	175,88 €
- Total de l'état du patrimoine	206 584 108,02 €	143 793 090,42 €	168,72 €	164,48 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	13 048 755,43 €	11 571 515,06 €	12,62 €	14,68 €
- Dividende	12 564 258,56 €	10 167 097,68 €	12,15 €	12,90 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	207 946 725,31 €	176 241 097,58 €	169,83 €	201,60 €
- Valeur comptable	206 584 108,02 €	143 793 090,42 €	168,72 €	164,48 €
- Valeur de réalisation	233 832 179,27 €	168 388 326,85 €	190,97 €	192,62 €
- Valeur de reconstitution	275 628 259,79 €	200 606 198,63 €	225,10 €	229,47 €

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010**

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR D'EXPERTISE 31/12/10
ARRAS - 62000 (Pas-de-Calais)	02.06.1986	136 975	27 393	164 368	325 000
RUE PYRENEES 75020 PARIS	21.07.1986	110 504	23 172	133 676	225 000
Le Manoir Saint Lô - 44000 NANTES	25.09.1986	109 763	3 506	113 270	120 000
ZAC FONTAINE - 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	25.09.1986	76 225	2 744	78 969	113 000
ST BLAISE-ORTEAUX - 75020 PARIS	02.10.1986	263 403		263 403	477 000
RUE CARDINET - 75017 PARIS	08.12.1986	185 988	36 054	222 042	500 000
SAINT JEAN DE BRAYE- 45800 (Loiret)	17.12.1986	133 050	3 659	136 709	302 000
NEUILLY SUR SEINE - 92200 (Hts de Seine)	08.01.1987	182 939		182 939	201 000
RUE DES DAMES - 75017 PARIS	13.02.1987	109 763		109 763	153 000
BLD BESSIERES - 75017 PARIS	13.02.1987	169 715	33 142	202 857	490 000
BOURGES - 18000 (Cher)	12.06.1987	76 225	16 083	92 308	161 000
RUE DE BELLEVILLE - 75020 PARIS	29.06.1987	217 313	46 421	263 733	383 000
TOULOUSE - 31000 (Haute-Garonne)	03.07.1987	350 633	69 974	420 607	775 000
AVIGNON - 84000 (Vaucluse)	11.12.1987	335 736	7 165	342 901	370 000
LESQUIN - 59810 (Nord)	06.01.1988	699 741	14 254	713 995	628 000
LAVAL - 53000 (Mayenne)	04.03.1988	274 408	6 250	280 659	524 000
FG POISSONNIERE - 75009 PARIS	22.03.1988	215 803	44 515	260 319	302 000
RUE DE L'OUEST - 75014 PARIS	15.04.1988	180 136	38 036	218 172	192 000
QUETIGNY LES DIJON - 21800 (Côte d'Or)	28.04.1988	462 835	9 757	472 592	720 000
MAUREPAS - 78310 (Yvelines)	05.05.1988	198 184	39 179	237 363	420 000
RUE DE MAUBEUGE - 75009 PARIS	22.06.1988	173 704	36 664	210 368	256 000
LIMOGES - 87000 (Haute-Vienne)	27.06.1988	228 674	5 336	234 009	329 000
VILLEFRANCHE SUR SAONE - 69400 (Rhône)	12.07.1988	632 663	13 065	645 728	748 000
SAINT JEAN DE VEDAS - 34270 (Hérault)	27.07.1988	359 475	7 851	367 326	700 000
GIVORS - 69700 (Rhône)	12.09.1988	322 430	7 165	329 595	540 000
CHAMBERY - 73000 (Savoie)	10.10.1988	940 940	19 285	960 225	1 450 000
SAINT-DENIS - 93200 (Seine-Saint-Denis)	17.10.1988	592 874		592 874	780 000
ST GERVAIS LA FORET - 41350 (Loir & Cher)	27.10.1988	670 776	13 644	684 420	1 084 000
ARGENTEUIL - 95100 (Val d'Oise)	06.12.1988	336 607	7 455	344 062	294 000
FAYET/ST QUENTIN - 02100 (Aisne)	31.12.1988	628 730		628 730	910 000
BRIANCON - 05100 (Hautes-Alpes)	27.01.1989	379 379		379 379	515 000
NIORT - 79000 (Deux-Sèvres)	10.03.1989	314 045		314 045	502 000
SAINT-MAXIMIN - 60740 (Oise)	29.03.1989	1 218 023	25 764	1 243 787	2 179 000
LE POINCONNET - 36330 (Indre)	31.03.1989	392 007		392 007	400 000
SAINT-ETIENNE - 42000 (Loire)	02.05.1989	349 108	7 744	356 853	440 000
GIVORS - 69700 (Rhône)	19.05.1989	320 988	7 165	328 153	500 000
THIONVILLE - 57100 (Moselle)	01.06.1989	823 225	16 464	839 689	1 320 000
SALON DE PROVENCE - 13300 (Bouches du Rh.)	25.07.1989	1 210 141	24 849	1 234 990	2 307 000
RUE MONTENOTTE - 75017 PARIS	03.08.1989	457 347		457 347	500 000
ZONE ESPACE 10 - 37170 CHAMBRAY LES TOURS	22.09.1989	929 482		929 482	1 095 000
RUE OBERKAMPF - 75011 PARIS	27.09.1989	145 694	31 100	176 794	179 000
RUE BREZIN - 75014 PARIS	02.10.1989	560 250	106 943	667 193	654 000
PONTAULT COMBAULT 77340 (Seine & Marne)	05.10.1989	1 088 913		1 088 913	1 560 000
PONTOISE - 95300 (Val d'Oise)	26.10.1989	152 449	30 566	183 015	270 000
NARBONNE - 11000 (Aude)	30.11.1989	457 347		457 347	800 000
AUXERRE - 89000 (Yonne)	30.11.1989	609 796	12 653	622 449	1 020 000
EAUBONNE - 95600 (Val d'Oise)	05.12.1989	307 490		307 490	380 000
LA GLACERIE - 50100 (Manche)	05.12.1989	793 192		793 192	1 270 000
SAINT-GREGOIRE - 35760 (Ille et Vilaine)	19.12.1989	990 919		990 919	1 086 000
MARCQ EN BAROEUL - 59700 (Nord)	19.12.1989	1 150 662		1 150 662	1 365 000
WASQUEHAL - 59290 (Nord)	20.12.1989	693 844		693 844	840 000
AVENUE GAMBETTA - 75020 PARIS	27.12.1989	118 536	25 611	144 148	130 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR D'EXPERTISE 31/12/10
LAMBERSART - 59130 (Nord)	27.12.1989	200 470	31 481	231 951	371 000
MONTREUIL/LE MELIES - 93100 (S-St-Denis)	04.01.1990	1 283 459		1 283 459	1 875 000
CESSON SEVIGNE - 35510 (Ille et Vilaine)	04.01.1990	1 308 622		1 308 622	1 731 000
QUETIGNY LES DIJON - 21800 (Cote-d'Or)	30.01.1990	300 325	6 784	307 109	370 000
ARLES - 13200 (Bouches du Rhône)	14.03.1990	625 041	12 958	637 999	1 140 000
avenue de Clichy - 75017 PARIS	14.03.1990	216 612		216 612	278 000
NIORT - 79000 (Deux Sèvres)	15.05.1990	472 592		472 592	837 000
GARGE LES GONESSE - 95140 (Val d'Oise)	21.05.1990	1 227 215	24 422	1 251 637	590 000
VINEUIL - 41350 (Loir-et-Cher)	22.05.1990	254 072	5 946	260 017	537 000
SAINT ETIENNE 42000 (loire)	12.06.1990	503 082	10 793	513 875	610 000
PAU LESCAR	12.06.1990	981 406	9 757	991 163	1 111 000
REIMS - 51100 (Marne)	14.06.1990	839 064	11 434	850 498	800 000
AIX LES BAINS - 73100 (Savoie)	19.06.1990	365 878	8 156	374 034	620 000
VALENTON - 94460 (Val-de-Marne)	28.06.1990	1 019 228		1 019 228	1 570 000
CERGY-PONTOISE - 95000 (Val d'Oise)	02.07.1990	660 104	132 402	792 506	950 000
rue Didot - 75014 PARIS	27.09.1990	92 720	19 818	112 538	80 000
CHARENTON LE PONT - 94200 (Val-de-Marne)	15.10.1990	255 924	17 074	272 998	173 000
VINEUIL - 41350 (Loir-et-Cher)	22.10.1990	249 462		249 462	514 000
PARMAIN - 95620 (Val d'Oise)	20.11.1990	770 870	169 112	939 981	2 053 000
YERRES - 91330 (Essonne)	20.11.1990	508 678	112 469	621 148	1 169 000
ELANCOURT - 78990 (Yvelines)	20.11.1990	1 168 788	257 963	1 426 750	2 850 000
rue WATTIGNIES - 75012 PARIS	23.11.1990	411 612	101 988	513 601	190 000
FLEURY MEROGIS - 91700 (Essonne)	30.11.1990	701 265	14 635	715 901	606 000
COLMAR - 68000 (Haut Rhin)	11.12.1990	858 212		858 212	1 405 000
CC CENTRE VIE - 95460 EZANVILLE	17.01.1991	3 202 027		3 202 027	2 150 000
RUE LAVOISIER - 59160 LOMME	15.02.1991	1 097 633	22 562	1 120 195	1 650 000
IMMEUBLE LE GALIENI - 77000 MELUN	04.03.1991	1 612 103		1 612 103	1 480 000
QUARTIER LES CLAIRIONS - 89000 AUXERRE	08.03.1991	504 134		504 134	790 000
LE CLOS JACQUIN - 31200 TOULOUSE	15.03.1991	1 158 613		1 158 613	1 260 000
RUE JEAN MONNET - 60000 BEAUVAIS	03.05.1991	948 771		948 771	880 000
BLD VALMY - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17.06.1991	3 849 550	74 243	3 923 792	6 970 000
Bld BELLEVILLE/PALI KAO - 75020 PARIS	26.09.1991	333 101	7 500	340 601	350 000
RUE DU RENDEZ-VOUS - 75012 PARIS	30.10.1991	528 388	22 867	551 256	500 000
VILLE DU BOIS - 91310 MONTLHERY	13.12.1991	990 919	20 123	1 011 042	900 000
RUE POTTIER - 78150 LE CHESNAY	27.12.1991	474 421	10 214	484 635	710 000
ALLEES DES AILES - 32000 VICHY	14.02.1992	838 470		838 470	1 170 000
ANEMASSE -74380 CRANVES SALES	27.03.1992	830 847		830 847	1 082 000
ZAC SAINT MICHEL - 83130 LA GARDE	06.04.1992	1 040 007	20 886	1 060 893	1 900 000
CC DE LA BUSSIE - 95490 VAUREAL	27.05.1992	1 924 349		1 924 349	2 420 000
RUE LA FAYETTE - 75009 PARIS	30.07.1998	346 059	70 889	416 948	726 000
RUE DE LA REGRATTERIE - 86000 POITIERS	26.10.1998	177 451	37 121	214 572	409 000
AVENUE DES BEGUINES - 95000 CERGY PONTOISE	22.05.2005	2 500 000		2 500 000	2 840 000
AVENUE DE L'EUROPE - 59223 RONCQ <b>33,33 %</b>	16.06.2005	1 217 400	24 000	1 241 400	1 033 230
ZA DE LA FOUGERE - 88150 CHAVELOT <b>35 %</b>	28.10.2005	1 627 500	98 721	1 726 221	1 687 000
Chemin des Espinaux - 30340 ST PRIVAT DES VIEUX	27.07.2006	2 667 576	46 716	2 714 292	2 850 000
AVENUE PIERRE CURIE - 78210 ST CYR L'ECOLE	14.11.2006	800 000	40 720	840 720	923 000
LE PHOEBUS - 11430 GRUISSAN (Indivision)	09.01.2007	3 200 000	74 794	3 274 794	3 456 000
91-103 Bld de sébastopol - 75001 PARIS	08.04.2008	7 400 000	470 300	7 870 300	8 170 000
2 Quai Fernand SAGUET - 94700 MAISONS ALFORT	04.07.2008	299 050		299 050	299 050
18 rue Royale - 74000 ANNECY (VEFA)	04.07.2008	2 985 431		2 985 431	2 985 431
21-31 rue de Paderbon - 72000 LE MANS	04.07.2008	197 672		197 672	190 000
Le Verdi - 59650 Villeneuve d'Ascq	31.07.2008	20 099 999	1 243 200	21 343 199	21 100 000
RD 919 - 62320 DROCOURT	30.09.2008	1 820 000	33 100	1 853 100	1 781 000
32 av. Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	31.07.2009	20 110 083		20 110 083	21 750 000
17 av. de Dordogne - 24200 SABLAT	11.12.2009	6 112 258		6 112 258	6 030 000
20 rue St-Exupéry - 38420 LE VERSOUD	11.12.2009	3 450 850		3 450 850	3 420 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR D'EXPERTISE 31/12/10
Avenue de la Croisette - 02600 Villers-Cotterets	11.12.2009	1 264 791		1 264 791	1 225 000
ZI des Wallons - 02200 BRAINE	11.12.2009	918 277		918 277	907 000
Avenue du Château - 63570 BRASSAC LES MINES	11.12.2009	1 270 497		1 270 497	1 260 000
63 rue de Rome - 53000 LAVAL	11.12.2009	1 994 084		1 994 084	1 957 000
36 Place St Pol 28 400 NOGENT LE ROTROU	08.01.2010	885 687		885 687	970 000
Av. Olivier Perroy - 13790 ROUSSET	14.09.2010	9 489 000		9 489 000	8 500 000
ZAC de la Gibauderie - 86280 SAINT BENOIT	01.12.2010	3 500 000		3 500 000	3 500 000
15 bld Henri Cordier - 22600 LOUDEAC	29.12.2010	1 800 000		1 800 000	1 800 000
ZAC des Milliaires - 30300 BEAUCAIRE	28.12.2010	1 585 386		1 585 386	1 485 782
Avenue de la Mer - 34400 LUNEL	28.12.2010	824 400		824 400	772 606
rue Descartes - 02000 CHAMBRY	28.12.2010	2 771 870		2 771 870	2 597 721
Galerie "Louis Gabriel" - 33000 BORDEAUX	28.12.2010	1 487 194		1 487 194	1 393 759
rue des Promenades - 77320 LA FERTE GAUCHER	229.12.2010	1 670 000		1 670 000	1 670 000
ZAC "Grand Angle" - 30133 LES ANGLES	30.12.2010	9 637 550		9 637 550	9 010 546
<b>PATRIMOINE NICOLAS 36 %</b>					
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS	05.09.07	395 729		395 729	424 440
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS	05.09.07	266 365		266 365	273 600
25 bd de la Tour Maubourg - 75007 PARIS	05.09.07	302 466		302 466	450 000
1 rue de Chazelles 75017 PARIS	05.09.07	329 774		329 774	388 800
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS	05.09.07	220 847		220 847	234 000
151 rue d'Alésia - 75014 PARIS	05.09.07	390 025		390 025	408 960
199 rue de la Convention - 75015 PARIS	05.09.07	325 212		325 212	331 200
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS	05.09.07	356 156		356 156	360 000
46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS	05.09.07	1 055 276		1 055 276	1 069 200
2 Rue Dufrenoy - 75016 PARIS	05.09.07	353 913		353 913	345 600
66 avenue Kléber - 75016 PARIS	05.09.07	369 347		369 347	374 400
64 rue de Passy 75016 PARIS	07.09.07	2 105 430		2 105 430	2 358 000
73 boulevard Berthier - 75017 PARIS	05.09.07	165 465		165 465	168 480
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS	05.09.07	173 102		173 102	180 000
50 rue Damremont - 75018 PARIS	05.09.07	145 101		145 101	153 000
98 rue de Flandre - 75019 PARIS	05.09.07	217 651		217 651	223 920
1 rue Bokanowski - ASNIERES SUR SEINE	05.09.07	181 376		181 376	195 840
10 rue Isidore Nerat - 93600 AULNAY SOUS BOIS	05.09.07	185 003		185 003	172 800
9-11 rue Gabriel Péri - 92320 CHATILLON	05.09.07	119 169		119 169	115 560
29 avenue J Jaurès - 92140 CLAMART	05.09.07	326 197		326 197	302 400
pl. du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES	05.09.07	178 402		178 402	168 480
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE	05.09.07	114 757		114 757	111 600
rue Général de Gaulle - 95800 ENGHIEEN-LES-BAINS	05.09.07	192 675		192 675	190 800
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU	05.09.07	237 870		237 870	243 000
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY/MARNE	05.09.07	144 728		144 728	151 200
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF	05.09.07	89 479		89 479	90 000
7 place des Arts Ccial Joli Mai - 92360 MEUDON	05.09.07	78 336		78 336	75 600
34T av Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE	05.09.07	124 586		124 586	119 520
Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT/MARNE	05.09.07	172 698		172 698	162 720
6 rue Boursier - 91400 ORSAY	05.09.07	132 089		132 089	133 200
13 rue Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	05.09.07	128 449		128 449	129 600
198 rue Houdan - 92330 SCEAUX	05.09.07	153 119		153 119	162 000
Av. du Général de Gaulle VELIZY VILLACOUBLAY	05.09.07	76 376		76 376	69 840
26 avenue de Saint Cloud - VERSAILLES	05.09.07	216 378		216 378	217 440
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE	05.09.07	254 562		254 562	266 400
<b>TOTAL</b>		<b>181 835 251</b>	<b>4 085 780</b>	<b>185 921 031</b>	<b>207 946 725</b>

**SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010**

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2010			SURFACES VACANTES AU 31/12/2010		
	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS
18 rue Ernestale - 62000 ARRAS		57				
369 rue des Pitrénées - 75020 PARIS		56				
C.C. "Le Manoir Saint Lô" - 44000 NANTES-DOULON		115				
ZAC de la Fontaine - 44230 ST-SEBASTIEN S/LOIRE		98				
99 rue des Orteaux - 75020 PARIS		192				
192 rue Cardinet - 75017 PARIS		131				
159-165 rue Jean Zay - 45800 SAINT JEAN DE BRAYE		165				
32 avenue du Roule - 92200 NEUILLY SUR SEINE		32				
121 rue des Dames - 75017 PARIS		37				
47/49 boulevard Bessières - 75017 PARIS		399				
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES		50				
124 rue de Belleville - 75020 PARIS		62				
2 rue Idrac - 31000 TOULOUSE		229				
Lotissement "La Cristole II" - 84000 AVIGNON		509				
31 rue de Douai - 59810 LESQUIN	706					
Lotissement "La Grivonnaière" - 53000 LAVAL (Mayenne)		510				
PARIS 9EME/FG POISSONNIERE		80				
PARIS 14EME/RUE DE L'OUEST		74				
QUETIGNY LES DIJON (Côte d'Or)		587				
MAUREPAS (Yvelines)		205				
PARIS 9EME/RUE DE MAUBEUGE		57				
LIMOGES (Haute-Vienne)		360				
VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône)		913				
SAINT JEAN DE VEDAS (Hérault)		482				
GIVORS (Rhône)		450				
CHAMBERY (Savoie)		1 498				
SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis)		110				
ST GERVAIS LA FORET (Loir & Cher)		945				
102 rue H. Barbusse - 95100 ARGENTEUIL	261			166		
FAYET/ST QUENTIN (Aisne)		1 206				
C.C. "Grand Boucle" - 05100 BRIANCON		277			192	
NIORT (Deux-Sèvres)		506				
SAINT-MAXIMIN (Oise)		1 300				
LE POINCONNET (Indre)		700				
23 rue Emile Zola - 42000 SAINT-ETIENNE		458			458	
GIVORS (Rhône)		437				
THIONVILLE (Moselle)		1 195				
SALON DE PROVENCE (Bouches du Rh.)		1 890				
PARIS 17EME/RUE MONTENOTTE		104				
CHAMBRAY LES TOURS		1 311				
PARIS 11EME/RUE OBERKAMPF		45				
PONTAULT COMBAULT (Sei. & Marne)		952				
PARIS 14EME/RUE BREZIN		136				
4 rue de Gisors - 95300 PONTOISE		104			103	
NARBONNE (Aude)		769				
AUXERRE (Yonne)		955				
EAUBONNE (Val d'Oise)		129				
LA GLACERIE (Manche)		1 102				
Parc d'activités "La bretèche" - 35760 ST-GREGOIRE	1030			905		
Avenue de la Marne - 59700 MARCQ EN BAROEUL	1145			248		
WASQUEHAL (Nord)	716					
PARIS 20EME/AVENUE GAMBETTA		42				
LAMBERSART (Nord)		234				
"Le Méliès" 261 rue de Paris - 93100 MONTREUIL		469				
CESSON SEVIGNE (Ille et Vilaine)	1357					
QUETIGNY LES DIJON (Cote-d'Or)		304				
ARLES (Bouches du Rhône)		1 000				
PARIS/avenue de Clichy		50				
NIORT (Deux Sèvres)		700				
GARGE LES GONESSE (Val d'Oise)		1 785			1785	
VINEUIL (Loir-et-Cher)		400				
SAINT ETIENNE (loire)		598				
PAU LESCAR		1 157				
Parc d'activités H. Farman - 51000 REIMS	814			147		
AIX LES BAINS (Savoie)		400				
VALENTON (Val de Marne)		1 143				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2010			SURFACES VACANTES AU 31/12/2010		
	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS
CERGY-PONTOISE (Val d'Oise)		802				
PARIS/rue Didot		15				
CHARENTON LE PONT (Val-de-Marne)		76				
VINEUIL (Loir-et-Cher)		392				
C.C. "Les Arcades" - 95490 PARMAN		1 531			81	
YERRES (Essonne)		956				
C.C. "La Villedieu" - 78990 ELANCOURT		1 880			288	
PARIS/rue WATTIGNIES		90				
FLEURY MEROGIS (Essonne)		750				
COLMAR (Haut Rhin)		1 274				
EZANVILLE		1 529				
LOMME		1 200				
MELUN	874					
AUXERRE		860				
C.C. "Le Clos Jacquin" - 31000 TOULOUSE		1 372			374	
"Le Chêne bleu" - 60000 BEAUVAIS	754			385		
VILLENEUVE D'ASCQ	5044					
PARIS/BELLEVILLE		74				
PARIS/RUE DU RENDEZ-VOUS		104				
MONTLHERY (VILLE DU BOIS)		999				
LE CHESNAY		193				
VICHY		1 000				
CRANVES SALES (ANEMASSE)		1 000				
LA GARDE		1 151				
VAUREAL		1 139				
PARIS/RUE LA FAYETTE		145				
POITIERS		147				
"Espace St-Christophe" - 95000 CERGY	2040			508		
ZA "La Fougère" - 88150 CHAVELOT		4 462			1685	
ST CYR L'ECOLE		530				
GRUISSAN		1 970				
91-103 Bld de Sébastopol 75001	1054					
LE MANS (rue de Paderbon)		61				
VILLENEUVE D'ASCQ (Le Verdi)	4214	6 334				
DROCOURT		975				
32 av. Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF		5 910				
20 rue St-Exupéry - 38420 LE VERSOUD		2031				
17 av. de Dordogne - 24200 SARTLAT		2011				
Avenue de la Croisette - 02600 Villers-Cotterets		1 197				
ZI des Wallons - 02200 BRAINE		886				
63 rue de Rome - 53000 LAVAL		1 241				
Av du Château - 63570 BRASSAC LES MINES		1 522				
36 Place Saint Pol 28400 NOGENT LE ROTROU		1 306				
av. Olivier Perroy - 13790 ROUSSET			10000			
ZACde la Gibauderie - 86280 SAINT BENOIT		2 500				
15 bld Henri Cordier - 22600 LOUDEAC		2 087				
ZAC des Milliaires - 30300 BEAUCAIRE		1 300				
Avenue de la Mer - 34400 LUNEL		612				
rue Descartes - 02000 CHAMBRY		2 817				
Galerie "Louis Gabriel" - 33000 BORDEAUX		1 029				
ZAC "Grand Angle" - 30133 LES ANGLES		7 650				
77320 LA FERTE GAUCHER			1845			
AVENUE DE L'EUROPE - 59223 RONCQ			1900			
SAINT PRIVAT DES VIEUX	1575					
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS		21				
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS		16				
25 bd de la Tour Maubourg - 75007 PARIS		24				
1 rue de Chazelles 75017 PARIS		23				
45 rue Rochechouart - 75009 PARIS		27				
151 rue d'Alésia - 75014 PARIS		30				
199 rue de la Convention - 75015 PARIS		22				
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS		26				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2010			SURFACES VACANTES AU 31/12/2010		
	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS
46 rue d'Auteuil - 75016 PARIS		37				
2 Rue Dufrenoy - 75016 PARIS		31				
66 avenue Kléber - 75016 PARIS		27				
64 rue de Passy 75016 PARIS		50				
73 boulevard Berthier - 75017 PARIS		30				
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS		19				
50 rue Damremont - 75018 PARIS		18				
98 rue de Flandre - 75019 PARIS		30				
1 rue Bokanowski - ASNIERES SUR SEINE		25				
10 rue Isidore Nerat - 93600 AULNAY SOUS BOIS		27				
9-11 rue Gabriel Péri - 92320 CHATILLON		28				
29 avenue J Jaurès - 92140 CLAMART		28				
pl. du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES		60				
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE		30				
rue Général de Gaulle - 95800 ENGHEN-LES-BAINS		20				
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU		45				
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY/MARNE		44				
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF		19				
7 place des Arts Ccial Joli Mai - 92360 MEUDON		28				
34 Ter av Maréchal Foch - 93360 NEUILLY PLAISANCE		31				
Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT/MARNE		14				
6 rue Boursier - 91400 ORSAY		37				
13 rue Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET		27				
198 rue Houdan - 92330 SCEAUX		21				
Av. du Général de Gaulle VELIZY VILLACOUBLAY		32				
26 avenue de Saint Cloud - VERSAILLES		29				
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE		31				
<b>TOTAL SCPI</b>	<b>21 584</b>	<b>98 378</b>	<b>13 745</b>	<b>2 359</b>	<b>4 966</b>	<b>-</b>

# **Présentation des comptes annuels au 31 décembre 2010**

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Etat du Patrimoine au 31/12/2010

	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 178 550 770,94 €	+ 204 662 244,31 €	+ 149 508 534,66 €	+ 171 998 489,00 €
Immobilisations en cours	+ 3 401 531,44 €	+ 3 284 481,00 €	+ 4 242 608,58 €	+ 4 242 608,58 €
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 253 648,32 €	-	- 2 105 282,09 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>180 698 654,06 €</b>	<b>207 946 725,31 €</b>	<b>151 645 861,15 €</b>	<b>176 241 097,58 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 50 994,10 €	+ 50 994,10 €	+ 54 179,88 €	+ 54 179,88 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 3 388 237,17 €	+ 3 388 237,17 €	+ 2 638 075,93 €	+ 2 638 075,93 €
Autres créances	+ 3 964 737,22 €	+ 3 964 737,22 €	+ 323 588,88 €	+ 323 588,88 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 853 506,07 €	- 853 506,07 €	- 708 244,63 €	- 708 244,63 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 41 002 949,45 €	+ 41 002 949,45 €	+ 9 000 515,00 €	+ 9 000 515,00 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 4 901 284,76 €	+ 4 901 284,76 €	+ 7 219 119,29 €	+ 7 219 119,29 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 20 793 028,95 €	- 20 793 028,95 €	- 20 529 783,01 €	- 20 529 783,01 €
Dettes d'exploitation	- 822 140,69 €	- 822 140,69 €	- 1 546 108,69 €	- 1 546 108,69 €
Dettes diverses	- 1 308 898,90 €	- 1 308 898,90 €	- 1 493 289,20 €	- 1 493 289,20 €
Dettes diverses/Distribution	- 3 645 174,13 €	- 3 645 174,13 €	- 2 810 824,18 €	- 2 810 824,18 €
<b>TOTAL II</b>	<b>25 885 453,96 €</b>	<b>25 885 453,96 €</b>	<b>-7 852 770,73 €</b>	<b>-7 852 770,73 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>206 584 108,02 €</b>	<b>-</b>	<b>143 793 090,42 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>	<b>-</b>	<b>233 832 179,27 €</b>	<b>-</b>	<b>168 388 326,85 €</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

## Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2010

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	133 752 906,00 €		53 587 944,00 €	187 340 850,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	19 012 919,80 €		12 860 281,64 €	31 873 201,44 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-9 060 124,95 €		-1 254 013,05 €	-10 314 138,00 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-1 317 027,81 €		-1 483 274,48 €	-2 800 302,29 €
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	1 226 996,49 €	177 420,89 €		1 404 417,38 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2009	10 344 518,57 €	-10 344 518,57 €		
Résultat de l'exercice 2010			11 644 338,05 €	11 644 338,05 €
Acomptes sur distribution	-10 167 097,68 €	10 167 097,68 €	-12 564 258,56 €	-12 564 258,56 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>143 793 090,42 €</b>		<b>62 791 017,60 €</b>	<b>206 584 108,02 €</b>

### Compte de Résultat au 31/12/2010

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 509 541,11 €	1 874 305,80 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	14 480 245,98 €	12 358 521,41 €
Grosses réparations couvertes par provisions	1 286 041,15 €	925 375,97 €	Charges facturées	2 509 541,11 €	1 874 305,81 €
Travaux d'entretien	546 363,17 €	59 111,26 €	<b>Produits annexes</b>		
Autres charges Immobilières	513 569,62 €	448 647,31 €	Autres produits divers	276 990,82 €	312 219,36 €
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>4 855 515,05 €</b>	<b>3 307 440,34 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>17 266 777,91 €</b>	<b>14 545 046,58 €</b>
Rémunération de la société de gestion	1 508 693,76 €	1 282 548,60 €	Honoraires de souscriptions	6 143 660,62 €	2 096 564,35 €
Honoraires de souscriptions	6 143 660,62 €	2 096 564,35 €	Transferts de charges d'exploitation	1 254 013,05 €	1 654 745,48 €
Frais d'acquisitions	1 213 471,43 €	1 654 300,00 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Diverses charges d'exploitation	202 410,24 €	134 104,02 €	Provisions créances irrécouvrables		
Dotation aux amortissements d'exploitation		445,48 €	Provisions créances douteuses	169 990,84 €	177 875,16 €
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>			Provisions grosses réparations	1 286 041,15 €	925 375,97 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		397 112,79 €
Provisions pour créances douteuses	315 252,28 €	290 225,00 €			
Provisions pour grosses réparations	434 407,38 €	370 755,64 €			
Provisions pour litiges		352 907,49 €			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>9 817 895,71 €</b>	<b>6 181 850,58 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>8 853 705,66 €</b>	<b>5 251 673,75 €</b>
Charges financières	656 999,86 €	130 604,84 €	Produits financiers	301 915,10 €	178 518,35 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>	<b>656 999,86 €</b>	<b>130 604,84 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>301 915,10 €</b>	<b>178 518,35 €</b>
Amendes fiscales & pénales	6 200,00 €		Produits exceptionnels	519 056,99 €	13 261,99 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières		25 800,00 €	Produits except./activités immobilières	48 305,00 €	8 631,82 €
Charges exceptionnelles	8 811,99 €	6 918,16 €	Amortissements prélevés/prime d'émission		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>15 011,99 €</b>	<b>32 718,16 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>567 361,99 €</b>	<b>21 893,81 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>11 644 338,05 €</b>	<b>10 344 518,57 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>26 989 760,66 €</b>	<b>19 997 132,49 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>26 989 760,66 €</b>	<b>19 997 132,49 €</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2010**

Récapitulation des placements immobiliers	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2010 €m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
Bureaux	33 027 409	38 363 450	34 976 714	39 684 500	NS	21 584	1777
Locaux commerciaux	144 305 962	165 265 564	113 314 420	131 148 439	NS	98 378	1680
Entrepôts	1 217 400	1 033 230	1 217 400	1 165 550	NS	13 745	75
<b>Immobilisation en cours</b>							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	3 284 481	3 284 481	4 158 309	4 158 309	NS	-	-
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>181 835 252</b>	<b>207 946 725</b>	<b>153 666 843</b>	<b>176 156 798</b>	<b>NS</b>	<b>133 707</b>	<b>1555</b>

NS Non significatif

+2,42% de variation à patrimoine constant

**INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2010**

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2010 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
18, rue Ernestale	62000	ARRAS	136 975	325 000	136 975	355 000	-8,45%	57	5 702
Centre commercial "Le Manoir Saint L6" 8 boulevard du Manoir Saint L6	44000	NANTES	109 763	120 000	109 763	120 000	0,00%	115	1 043
ZAC de la Fontaine	44230	SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE	76 225	113 000	76 225	115 000	-1,74%	98	1 153
159-165, rue Jean Zay	45800	SAINT JEAN DE BRAYE	133 050	302 000	133 050	290 000	4,14%	165	1 830
13 place Gordaine	18000	BOURGES	76 225	161 000	76 225	130 000	23,85%	50	3 220
2 rue Idrac / angle boulevard Carnot	31000	TOULOUSE	350 633	775 000	350 633	765 000	1,31%	229	3 384
Lotissement La Cristole II RN 7 - Rue du bon vent	84000	AVIGNON	335 736	370 000	335 736	365 000	1,37%	509	727
31, rue de Douai	59810	LESQUIN	699 741	628 000	699 741	600 000	4,67%	706	890
Lotissement La Grivonnière	53000	LAVAL	274 408	524 000	274 408	530 000	-1,13%	510	1 027
Rue des Chalands	218000	QUETIGNY LES DIJON	462 835	720 000	462 835	680 000	5,88%	587	1 227
25, boulevard Victor Hugo	87000	LIMOGES	228 674	329 000	228 674	325 000	1,23%	360	914
Zone Commerciale "La Sauvagère" 1603, route de Frans	69400	VILLEFRANCHE SUR SAONE	632 663	748 000	632 663	700 000	6,86%	913	819
ZAC du Deves de la Condamine	34270	SAINT JEAN DE VEDAS	359 475	700 000	359 475	690 000	1,45%	482	1 452
Centre commercial Givors Vallée II 2631, avenue des Landiers	69700	GIVORS	322 430	540 000	322 430	540 000	0,00%	450	1 200
	73000	CHAMBERY	940 940	1 450 000	940 940	1 350 000	7,41%	1498	968
Rue des Clouseaux Zone Commerciale des Clouseaux	41350	SAINT GERVAIS LA FORET	670 776	1 084 000	670 776	1 050 000	3,24%	945	1 147
Zone Commerciale AUCHAN 1-3, rue du Bois des Roses	02100	FAYET SAINT QUENTIN	628 730	910 000	628 730	900 000	1,11%	1206	755
Centre Commercial La Grand Boucle Avenue du Dauphiné	05100	BRIANCON	379 379	515 000	379 379	515 000	0,00%	277	1 859
4, rue Robert Turgot	79000	NIORT	314 045	502 000	314 045	490 000	2,45%	506	992
Zone commerciale de CORA	60740	SAINT MAXIMIN	1 218 023	2 179 000	1 218 023	2 130 000	2,30%	1300	1 676
Zone commerciale du Forum route de la Châtre/allée du Forum	36330	LE POINCONNET	392 007	400 000	392 007	375 000	6,67%	700	571
23, rue Emile Zola Lieu dit Côte Thilière	42000	SAINT-ETIENNE	349 108	440 000	349 108	425 000	3,53%	458	961
C.C. Givors II Vallées Z.I. de La Vallée du Gier	69700	GIVORS	320 988	500 000	320 988	470 000	6,38%	437	1 144
Route des Romains	57100	THIONVILLE	823 225	1 320 000	823 225	1 210 000	9,09%	1195	1 105
Boulevard Reine Jeanne Lots A et B	13300	SALON DE PROVENCE	1 210 140	2 307 000	1 210 140	2 250 000	2,53%	1890	1 221
Zone "Espace 10", rue Henri Potez Lotissement La Brulée	37170	CHAMBRAY LES TOURS	929 482	1 095 000	929 482	1 085 000	0,92%	1311	835
Centre commercial du Forum Sud RN 9	11000	NARBONNE	457 347	800 000	457 347	755 000	5,96%	769	1 040
9009, Zone commerciale Les Clairions 18 rue des Fourmeaux	89000	AUXERRE	609 796	1 020 000	609 796	980 000	4,08%	955	1 068
ZAC de la Glacière La Banque à Genêts	50100	LA GLACERIE	793 192	1 270 000	793 192	1 210 000	4,96%	1102	1 152
Parc d'Affaires de La Bretèche Bâtiment A2 - rue Saint Vincent	35760	SAINT GREGOIRE	990 919	1 086 000	990 919	1 075 000	1,02%	1030	1 054
Parc Europe - Immeuble "D" 340, avenue de la Marne	59700	MARCO-EN-BAROEUL	1 150 662	1 365 000	1 150 662	1 330 000	2,63%	1145	1 192
FERIPOLE 45/2, avenue de Flandre	59290	WASQUEHAL	693 844	840 000	693 844	820 000	2,44%	716	1 173
302, avenue de Dunkerque	59130	LAMBERSART	200 470	371 000	200 470	340 000	9,12%	234	1 585
Square du Chêne Germain	35510	CESSON SEVIGNE	1 308 622	1 731 000	1 308 622	1 800 000	-3,83%	1357	1 276
Rue du Commerce Zone Commerciale	21800	QUETIGNY LES DIJON	300 325	370 000	300 325	330 000	12,12%	304	1 217
Lotissement l'Aurélienne	13200	ARLES	625 041	1 140 000	625 041	1 110 000	2,70%	1000	1 140
105, rue Robert Turgot	79000	NIORT	472 592	837 000	472 592	880 000	-4,89%	700	1 196
Rue Lavoisier Zone Commerciale du Haut des Sablons	41350	VINEUIL	254 072	537 000	254 072	500 000	7,40%	400	1 343
Rue Emile Zola Côte Thiollière	42000	SAINT-ETIENNE	503 082	610 000	503 082	590 000	3,39%	598	1 020
Zone commerciale Lescair Soleil Rue du Corps Franc Pommies - lot 2	64230	LESCAR	981 406	1 111 000	981 406	1 080 000	2,87%	1157	960
Parc Technologique Henri Farman 12, allée Fonck	51100	REIMS	839 064	800 000	839 064	790 000	1,27%	814	983
Parc Commercial Nordaix Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, n° 12	73100	AIX LES BAINS	365 878	620 000	365 878	560 000	10,71%	400	1 550
Zone Commerciale des Sablons 219, rue Lavoisier	41350	VINEUIL	249 462	514 000	249 462	480 000	7,08%	392	1 311
Quartier d'Entreprises Rue Louis Blériot - Lots 2-3-4-5	68000	COLMAR	858 212	1 405 000	858 212	1 275 000	10,20%	1274	1 103
Rue Lavoisier	59160	LOMME	1 097 633	1 650 000	1 097 633	1 600 000	3,13%	1200	1 375
Quartier Les Clairions 5 rue des Fourmeaux	89000	AUXERRE	504 134	790 000	504 134	755 000	4,64%	860	919
Le Clos Jacquin Rue du Général Giraud	31200	TOULOUSE	1 158 613	1 260 000	1 158 613	1 200 000	5,00%	1372	918
Le Chêne Bleu - Parc d'activités du Tilloy Rue Jean Monnet	60000	BEAUVAIS	948 771	880 000	948 771	855 000	2,92%	754	1 167
121, boulevard de Valmy	59650	VILLENEUVE D'ASCO	3 849 550	6 970 000	3 849 550	6 950 000	0,29%	5044	1 382
Allée des Ailes	3200	VICHY	838 470	1 170 000	838 470	1 150 000	1,74%	1000	1 170
Tattes de Borly Nord - RN 907	74380	CRANVES SALES	830 847	1 082 000	830 847	1 000 000	8,20%	1000	1 082
ZAC Saint Michel	83130	LA GARDE	1 040 007	1 900 000	1 040 007	1 950 000	-2,56%	1151	1 651
22 rue de la République	86000	POITIERS	177 451	409 000	177 451	400 000	2,25%	1437	2 782

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2010 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
Zone d'Activités de la Fougère	88150	CHAVELOT	1 627 500	1 687 000	1 627 500	1 785 000	-5,49%	4462	378
Le Phoebus - 11 boulevard de la Sagne	11430	GRUISSAN	3 200 000	3 456 000	3 200 000	3 456 000	0,00%	1970	1 754
Avenue de l'Europe	59223	RONCO	1 217 400	1 033 230	1 217 400	1 165 550	-11,35%	1900	544
3-11 place de l'Hôtel de Ville	60200	COMPIEGNE	254 562	266 400	254 562	252 000	5,71%	31	8 594
Chemin des Espinaux	30340	ST PRIVAT DES VIEUX	2 667 576	2 850 000	2 667 576	2 850 000	0,00%	1575	1 810
21-31 rue de Paderbon	72000	LE MANS	197 672	190 000	197 672	186 500	1,88%	61	3 115
boulevard de Valmy/avenue de l'Avenir	59650	VILLENEUVE D'ASCO	20 099 999	21 100 000	20 099 999	21 000 000	0,48%	10548	2 000
Route d'Arras RD 919	62320	DROCOURT	1 820 000	1 781 000	1 820 000	1 752 000	1,66%	975	1 827
17 avenue de Dordogne	24200	SARLAT	6 112 258	6 030 000	6 073 809	5 965 361	1,08%	2011	2 999
20 rue St-Exupéry	38420	LE VERSOUD	3 450 850	3 420 000	3 429 142	3 251 726	5,17%	2031	1 684
Avenue de la Croisette	2600	VILLERS-COTERET	1 264 791	1 225 000	1 256 835	1 225 041	0,00%	1197	1 023
ZAC de la Plaine des Wallons	02220	BRAINE	918 277	907 000	912 502	907 215	-0,02%	886	1 024
Avenue du Château	63570	BRASSAC LES MINES	1 270 497	1 260 000	1 262 505	1 190 560	5,83%	1522	828
63 rue de Rome	53000	LAVAL	1 994 084	1 957 000	1 981 540	1 928 216	1,49%	1241	1 577
36 Place Saint Pol	28400	NOGENT LE ROTROU	885 687	970 000	880 111	880 111	10,21%	1306	743
Avenue Olivier Perroy	13790	ROUSSET	9 489 000	8 500 000				10000	850
ZAC de la Gibauderie rue du Clos Marchand	86280	SAINT BENOIT	3 500 000	3 500 000				2500	1 400
15 boulevard Henri Cordier	22600	LOUDEAC	1 800 000	1 800 000				2087	862
ZAC des Milliaires	30300	BEUCAIRE	1 585 386	1 485 782				1300	1 143
Avenue de la Mer	34400	LUNEL	824 400	772 606				612	1 262
rue Descartes	02000	CHAMBRY	2 771 870	2 597 721				2817	922
Galerie "Louis gabriel" avenue Berthou/rue Mareilhac	33000	BORDEAUX	1 487 194	1 393 759				1029	1 354
"ZAC Grand Angle" Lieu dit La Dinarelle	30133	LES ANGLÉS	9 637 550	9 010 546				7650	1 178
18 rue Royale	74000	ANNECY (VEFA)*	2 985 431	2 985 431	2 983 648	2 983 648			
<b>TOTAL PROVINCE</b>			<b>115 537 119</b>	<b>131 773 475</b>	<b>84 339 936</b>	<b>100 998 928</b>	<b>NS</b>	<b>103540</b>	<b>975</b>
369, rue des Pyrénées	75020	PARIS	110 504	225 000	110 504	220 000	2,27%	56	4 018
99, rue des Orteaux 41, rue Mouraud	75020	PARIS	263 403	477 000	263 403	470 000	1,49%	192	2 484
192, rue Cardinet 151 avenue de Clichy	75017	PARIS	185 988	500 000	185 988	482 000	3,73%	131	3 817
121, rue des Dames	75017	PARIS	109 763	153 000	109 763	147 500	3,73%	37	4 135
47/49, boulevard Bessières	75017	PARIS	169 715	490 000	169 715	463 000	5,83%	399	1 228
124, rue de Belleville	75020	PARIS	217 313	383 000	217 313	370 000	3,51%	62	6 177
183, rue du Faubourg Poissonnière	75009	PARIS	215 803	302 000	215 803	287 000	5,23%	80	3 775
100, rue de l'Ouest	75014	PARIS	180 136	192 000	180 136	184 000	4,35%	74	2 595
84, rue de Maubeuge	75009	PARIS	173 704	256 000	173 704	245 000	4,49%	57	4 491
8, rue Montenotte	75017	PARIS	457 347	500 000	457 347	485 000	3,09%	104	4 808
29, rue Oberkampf 38, boulevard Voltaire	75011	PARIS	145 694	179 000	145 694	167 000	7,19%	45	3 978
13, rue Brézin	75014	PARIS	560 250	654 000	560 250	615 000	6,34%	136	4 809
5, avenue Gambetta	75020	PARIS	118 536	130 000	118 536	120 000	8,33%	42	3 095
107, avenue de Clichy	75017	PARIS	216 612	278 000	216 612	270 000	2,96%	50	5 560
39, rue Didot	75014	PARIS	92 720	80 000	92 720	80 000	0,00%	15	5 333
31 rue de Wattignies	75012	PARIS	411 612	190 000	411 612	182 500	4,11%	90	2 111
76, boulevard de Belleville 1 à 3, rue Pali Kao	75020	PARIS	333 101	350 000	333 101	345 000	1,45%	74	4 730
10-12 rue du Rendez-Vous	75012	PARIS	528 388	500 000	528 388	481 000	3,95%	104	4 808
66, rue Lafayette	75009	PARIS	346 059	726 000	346 059	700 000	3,71%	145	5 007
61 rue Montorgueil	75002	PARIS	395 729	424 440	395 729	403 200	5,27%	21	20 211
64-66 rue Saint Louis en l'Île	75004	PARIS	266 365	273 600	266 365	266 400	2,70%	16	17 100
25 boulevard de la Tour Maubourg	75007	PARIS	302 466	450 000	302 466	435 600	3,31%	24	18 750
1, rue de Chazelles 96, rue de Courcelles	75017	PARIS	329 774	388 800	329 774	385 200	0,93%	23	16 904
45, rue de Rochechouart	75009	PARIS	220 847	234 000	220 847	230 400	1,56%	27	8 667
151 rue d'Alesia	75014	PARIS	390 025	408 960	390 025	388 800	5,19%	30	13 632
199 - 199bis rue de la Convention	75015	PARIS	325 212	331 200	325 212	327 600	1,10%	22	15 055
331 bis rue de Vaugirard	75015	PARIS	356 156	360 000	356 156	360 000	0,00%	26	13 846
2 rue Donizetti 46 rue d'Auteuil	75016	PARIS	1 055 276	1 069 200	1 055 276	1 054 800	1,37%	37	28 897
2 rue Dufrenoy 1 rue Godard	75016	PARIS	353 913	345 600	353 913	340 200	1,59%	31	11 148
66 avenue Kléber 2 rue Cimarosa	75016	PARIS	369 347	374 400	369 347	369 000	1,46%	27	13 867
64 rue de Passy	75016	PARIS	2 105 430	2 358 000	2 105 430	2 311 200	2,02%	50	47 160
73, boulevard Berthier	75017	PARIS	165 465	168 480	165 465	163 800	2,86%	30	5 616
71, rue Guy Moquet	75017	PARIS	173 102	180 000	173 102	174 600	3,09%	19	9 474

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2010 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
50 rue Darnémont	75018	PARIS	145 101	153 000	145 101	151 200	1,19%	18	8 500
98 avenue de Flandre	75019	PARIS	217 651	223 920	217 651	223 200	0,32%	30	7 464
91-103 boulevard de Sébastopol 22 rue Palestro	75001	PARIS	7 400 000	8 170 000	7 400 000	7 940 000	2,90%	1054	7 751
<b>TOTAL PARIS</b>			<b>19 408 508</b>	<b>22 478 600</b>	<b>19 408 508</b>	<b>21 839 200</b>	<b>NS</b>	<b>3378</b>	<b>6 465</b>
32 avenue du Roule	92200	NEUILLY SUR SEINE	182 939	201 000	182 939	183 000	9,84%	32	6 281
2, place du Sancerrois	78310	MAUREPAS	198 184	420 000	198 184	415 000	1,20%	205	2 049
38/44, rue de la République	93200	SAINT-DENIS	592 874	780 000	592 874	735 000	6,12%	110	7 091
102 rue Henri Barbusse	95100	ARGENTEUIL	336 607	294 000	336 607	285 000	3,16%	261	1 126
ZAC du Petit Noyer	77340	PONTAULT COMBAULT	1 088 913	1 560 000	1 088 913	1 515 000	2,97%	952	1 639
4 rue de Gisors	95300	PONTOISE	152 449	270 000	152 449	188 000	43,62%	104	2 596
Residence Albert 1er 14 Avenue Albert 1er	95600	EAUBONNE	307 490	380 000	307 490	380 000	0,00%	129	2 946
Le Méliès 261, rue de Paris	93100	MONTREUIL	1 283 459	1 875 000	1 283 459	1 750 000	7,14%	469	3 998
Centre Commercial "Les Portes de la Ville" Avenue du Général de Gaulle/Maurice Thorez	95140	GARGES LES GONESSES	1 227 215	590 000	1 227 215	590 000	0,00%	1785	331
Avenue du Champ Julien Rue de la Sablonnière	94460	VALENTON	1 019 228	1 570 000	1 019 228	1 635 000	-3,98%	1143	1 374
Centre commercial les Linandes Beiges	95000	CERGY	660 104	950 000	660 104	900 000	5,56%	802	1 185
3 avenue de Gravelle 172 rue de Paris	94220	CHARENTON	255 924	173 000	255 924	172 000	0,58%	76	2 276
Centre Commercial "Les Arcades" Rue du Général de Gaulle	95620	PARMAIN	770 870	2 053 000	770 870	2 100 000	-2,24%	1531	1 341
Centre commercial "Les Arcades" Avenue de la Grange	91330	YERRES	508 678	1 169 000	508 678	1 150 000	1,65%	956	1 223
Avenue Paul Cézanne	78990	ELANCOURT	1 168 788	2 850 000	1 168 788	2 980 000	-4,36%	1880	1 516
Lotissement "La Greffière" 1, rue du Chêne à Champagne - RN 445	91700	FLEURY MEROGIS	701 265	606 000	701 265	600 000	1,00%	750	808
Centre Commercial Centre Vie Lieu dit Croix de Moiselles	95460	EZANVILLE	3 202 027	2 150 000	3 202 027	2 100 000	2,38%	1529	1 406
Immeuble Le Galliéni 17/19 avenue de la Libération	77000	MELUN	1 612 103	1 480 000	1 612 103	1 500 000	-1,33%	874	1 693
6 rue du Maréchal Juin	95210	ST GRATIEN			1 949 305	1 900 000			
Espace Murat, 3 boulevard de la Gare	94470	BOISSY SAINT LEGER			2 753 970	1 233 000			
ZAC des Gravières	91310	MONTLHERY	990 919	900 000	990 919	825 000	9,09%	999	901
52 rue Pottier	78150	LE CHESNAY	474 421	710 000	474 421	724 000	-1,93%	193	3 679
CC de la Bussie Place de la Bussie	95490	VAUREAL	1 924 349	2 420 000	1 924 349	2 400 000	0,83%	1139	2 125
1, avenue des Béguines	95000	CERGY SAINT CHRISTOPHE	2 500 000	2 840 000	2 500 000	2 600 000	9,23%	2040	1 392
53/57 avenue Pierre Curie	78210	SAINT CYR L ECOLE	800 000	923 000	800 000	920 000	0,33%	530	1 742
32 av. Pierre Brossolette	92240	MALAKOFF	20 110 083	21 750 000	20 110 083	20 520 000	5,99%	5910	3 680
1 rue Bokanowski 38 Grande Rue	92600	ASNIERES	181 376	195 840	181 376	189 000	3,62%	25	7 834
10 rue Isidore Nérat	93600	AULNAY-SOUS-BOIS	185 003	172 800	185 003	171 000	1,05%	27	6 400
9-17, avenue Gabriel Péri	92320	CHATILLON	119 169	115 560	119 169	111 600	3,55%	28	4 127
29 avenue Jean Jaurès	92140	CLAMART	326 197	302 400	326 197	293 400	3,07%	28	10 800
34, place du Comte Haymon	91100	CORBEIL ESSONNES	178 402	168 480	178 402	158 400	6,36%	60	2 808
50 avenue de Paris	95600	EAUBONNE	114 757	111 600	114 757	110 880	0,65%	29	3 848
35-41 rue du Général de Gaulle	95800	ENGHIEN-LES-BAINS	192 675	190 800	192 675	187 200	1,92%	20	9 540
108, rue Grande	77300	FONTAINEBLEAU	237 870	243 000	237 870	234 000	3,85%	45	5 357
1, rue des Marchés	77400	LAGNY SUR MARNE	144 728	151 200	144 728	144 000	5,00%	44	3 436
53, avenue Pierre Larousse	92240	MALAKOFF	89 479	90 000	89 479	85 320	5,49%	19	4 737
7 place des Arts	92360	MEUDON	78 336	75 600	78 336	75 600	0,00%	28	2 700
31 avenue du Maréchal Foch	93360	NEUILLY PLAISANCE	124 586	119 520	124 586	118 800	0,61%	31	3 855
142 grand rue charles de Gaulle	94130	NOGENT	172 698	162 720	172 698	162 000	0,44%	14	11 623
6 rue boursier	9100	ORSAY	132 089	133 200	132 089	126 000	5,71%	37	3 600
198 rue Houdan	92330	SCEAUX	153 119	162 000	153 119	154 800	4,65%	21	7 714
13 rue du Général de Gaulle	78120	RAMBOUILLET	128 449	129 600	128 449	123 120	5,26%	27	4 800
9, avenue du Général de Gaulle	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	76 376	69 840	76 376	68 400	2,11%	32	2 183
26, avenue de Saint Cloud	78000	VERSAILLES	216 378	217 440	216 378	210 600	3,25%	29	7 457
2 Quai Fernand Saguet (VEFA)*	94700	MAISONS ALFORT	299 050	299 050	294 550	294 550	1,53%		
27-29 rue des Promenades	77320	FERTE GAUCHER	1 670 000	1 670 000				1845	905
<b>TOTAL Ile de France</b>			<b>46 889 624</b>	<b>53 694 650</b>	<b>49 918 399</b>	<b>53 318 670</b>	<b>NS</b>	<b>26 789</b>	<b>1 990</b>

<b>TOTAL SCPI</b>	<b>181 835 252</b>	<b>207 946 725</b>	<b>153 666 843</b>	<b>176 156 798</b>	<b>NS</b>	<b>133 707</b>	<b>1 317</b>
-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-----------	----------------	--------------

\* VEFA: vente en l'état futur d'achèvement.  
NS Non significatif  
+2,42% de variation à patrimoine constant

# Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010

## INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2010, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2010" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Compte tenu du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2010.

## INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
. Terrains et constructions locatives	148 820 546,35 €	33 745 510,76 €	-4 703 274,48 €	177 862 782,63 €
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction	687 988,31 €			687 988,31 €
. Immobilisations en cours	4 242 608,58 €	39 033,62 €	-880 110,76 €	3 401 531,44 €
	<b>153 751 143,24 €</b>	<b>33 784 544,38 €</b>	<b>-5 583 385,24 €</b>	<b>181 952 302,38 €</b>

> L'augmentation des immobilisations locatives correspond aux acquisitions Rousset pour 9 489 000,00 € en septembre 2010, le portefeuille "Casino" au cours du premier trimestre 2010 pour 980 110,76 € composé des actifs "Le Versoud" pour 21 707,29 € (solde 2009), "Sarlat" pour 38 448,66 € (solde 2009) €, "Villers Cotterets" pour 7 956,07 € (solde 2009), "Braine" pour 5 776,35 € (solde 2009), "Laval" pour 12 543,62 € (solde 2009), "Brassac" pour 7 991,96 € (solde 2009), "Nogent le Rotrou" pour 885 686,81 €. L'augmentation des immobilisations locatives correspond également aux immeubles "Les Angles" pour 9 633 750 €, "Saint Benoit" pour 3 500 000 € et au portefeuille IRIS pour 6 668 850 € (composé des actifs "Beaucaire" pour 1 585 385,57 €, "Bordeaux" pour 1 487 194,34 €, "Chambry" pour 2 771 869,67 € et "Lunel" pour 824 400,42 €), "Ferté-Gaucher" en décembre 2010 pour 1 670 000 € et "Loudéac" en décembre 2010 pour 1 800 000 €.

> La diminution des terrains et constructions locatives correspond à la vente de "Boissy Saint Léger pour 2 753 969,88 € (prix de vente : 1 300 000 €) et de "Saint Gratien" pour 1 949 304,60 € (prix de vente : 1 920 000 €). La diminution des immobilisations en cours correspond à l'affectation de l'acquisition "Nogent le Rotrou" en construction pour 880 110,76 €.

> L'augmentation des immobilisations en cours correspond aux acquisitions "Maison Alfort" pour 4 500 € et "Annecy" pour 1 783,62 €. De plus, une indemnité d'immobilisation de 5% a été versée pour l'acquisition "Blanc Mesnil" d'un montant de 32 750 €.

### ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2010	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2010
. Provisions pour grosses réparations	2 105 282,09 €	434 407,38 €	-1 286 041,15 €	1 253 648,32 €
. Provisions pour créances douteuses	708 244,63 €	315 252,28 €	-169 990,84 €	853 506,07 €
. Provisions pour litige et risque				
. Provisions pour créances d'exploitation				
	<b>2 813 526,72 €</b>	<b>749 659,66 €</b>	<b>-1 456 031,99 €</b>	<b>2 107 154,39 €</b>

> La dotation aux provisions pour grosses réparations correspond à 3% des loyers quittancés. Le plan de travaux quinquennal fait ressortir que les provisions passées sont suffisantes pour couvrir les dépenses de l'année 2011.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent aux travaux réalisés sur l'année. Les principaux immeubles concernés sont "Arras" pour 28 145 €, "Pontoise" pour 48 210 €, "Narbonne" pour 60 233,41 €, "Les Linandes Beiges à Cergy" pour 46 536 €, "Les Arcades à Parmain" pour 246 396,95 €, "Les Arcades à Yerres" pour 13 046 €, "La Villedieu" pour 634 124,15 €, "Centre Vie à Ezanville" pour 6 994,90 €, "Le Chêne Bleu à Beauvais" pour 30 810 €, "La Garde" pour 32 557,80 €, "Cergy Saint Christophe" pour 40 208 €, "Chavelot" pour 91 490,60 €, "rue Bokanowski à Asnières" pour 10 556,47 €, "Rambouillet" pour 6 786,54 €, "Versailles" pour 855,79 €, "rue Dufrenoy à Paris" pour 203,42 €, "avenue Kléber à Paris" pour 111,38 €.

> Les dotations pour provisions des créances douteuses sur l'exercice 2010 concernent quarante neuf locataires. Les reprises concernent vingt quatre locataires dont les provisions sont devenues sans objet.

### AFFECTATION DU RESULTAT 2009

. Report à nouveau antérieur		1 226 996,49 €
. Résultat de l'exercice 2009		10 344 518,57 €
. Dividendes versés aux associés	10 167 097,68 €	
. Report à nouveau	1 404 417,38 €	
	<b>11 571 515,06 €</b>	<b>11 571 515,06 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 6ème résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2010.

## ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	3 388 237,17 €	3 388 237,17 €	
. Créances fiscales	3 275 767,05 €	3 310 532,05 €	
. Débiteurs divers	688 970,17 €	688 970,17 €	
	<b>7 352 974,39 €</b>	<b>7 387 739,39 €</b>	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 338 403,20 €, ainsi que les soldes de charges non encore refacturés aux locataires pour 2 049 833,97 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les acquisitions d'immobilisations en cours de récupération, à la TVA sur les provisions pour soldes de charges des locataires non encore refacturés et à la TVA déductible sur les factures restants à payer.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement un produit à recevoir de l'assurance pour le sinistre Elancourt pour 508 263 €, les proratas de loyers suite aux acquisitions pour un montant de 21 513,65 €, les loyers financiers des VEFA "Annecy" et "Maison Alfort" pour 127 083,99 € et la quote-part de loyer de la bache sur l'acquisition "Centre commercial Malakoff" pour 20 091,48 € (loyer à terme échu), le solde de 12 018,07 € comprend le fonds de roulement syndique et les indivisions.

## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Emprunt auprès des établissements de crédit	18 043 766,95 €	43 766,95 €	18 000 000,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	2 749 262,00 €		2 749 262,00 €
. Locataires, avance sur charges	691 340,97 €	691 340,97 €	
. Dettes fiscales	590 363,25 €	590 363,25 €	
. Associés solde sur distribution	3 645 174,13 €	3 645 174,13 €	
. Créiteurs divers	718 535,65 €	718 535,65 €	
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés	130 799,72 €	130 799,72 €	
	<b>26 569 242,67 €</b>	<b>5 819 980,67 €</b>	<b>20 749 262,00 €</b>

> Un premier emprunt a été contracté auprès de la Monte Paschi Banque pour 4 000 000 € en vue de financer partiellement l'acquisition du centre commercial de "Malakoff". Un deuxième emprunt de 20 000 000 € a été contracté auprès du Crédit Foncier de France pour financer partiellement l'acquisition du portefeuille Casino à hauteur de 14 000 000 € ; le solde de 6 000 000 € sera débloqué pour financer de prochaines acquisitions.

> Les locataires créiteurs représentent des loyers encaissés en 2010 sur le quittancement du 1er trimestre 2011.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 224 824,70 € et la TVA sur factures à établir pour 360 278,07 €.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2010 versé en janvier 2011.

> Les créiteurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 147 522,20 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 43 366 €, les indivisions à payer aux indivisaires pour 88 683,05 €, les dépôts de garanties versés par les vendeurs lors des acquisitions immobilières pour 171 251,33 €, une quote part de loyer payée deux fois par le vendeur concernant l'acquisition boulevard Sébastopol pour 92 070,19 €, des dettes diverses pour 44 098,72 €, les associés en attente de souscriptions pour 6 147,84 € et des charges à payer pour 125 396,32 €.

## CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
Capital souscrit	133 752 906,00 €	53 587 944,00 €		187 340 850,00 €
Prime d'émission	19 012 919,80 €	12 860 281,64 €		31 873 201,44 €
Prélevement sur prime d'émission	-9 060 124,95 €	-1 254 013,05 €		-10 314 138,00 €

> Le capital social au 31 décembre 2010 est composé de 1 224 450 parts contre 874 202 parts au 1 janvier 2010, soit 350 248 parts en augmentation d'une valeur nominale de 153 € la part soit une augmentation de 53 587 944 €.

> Suivant la quinzième résolution de l'assemblée générale du 10 Juin 2010, la valeur de souscription de la part est passée de 210 € à 215 € à compter du 20 septembre 2010. Le capital plafond est de 194 813 829 €.

> La prime d'émission unitaire est ainsi passée de 36,59 € à 41,11 €.

> Les prélèvements sur la prime d'émission correspondent aux frais afférents aux acquisitions.

## PLUS OU MOINS VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
---------------------------------	---------------	-------------	---------------------------------

Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles -1 317 027,81 € -1 483 274,48 € -2 800 302,29 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 1 483 274,48 €.

> Ces moins-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes pour un montant de 3 220 000 € et des valeurs comptables pour un montant de 4 703 274,48 €.

## ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **986 301,76 €**

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

> Les deux emprunts contractés à taux variable auprès de la Monte Paschi Banque et du Crédit Foncier de France ont fait l'objet de deux opérations de garantie de taux plafond fixé à 3,00% pendant toute la durée de l'emprunt.

. Engagements donnés : **29 636 846 €**

> Au cours de l'exercice 2008, deux immeubles ont été acquis en "vente en l'état futur d'achèvement". L'immeuble à " Maisons Alfort" moyennant le prix principal TTC de 848 861€ sur lequel il a été réglé 40%, les 60% restant soit 509 316€ seront payés pour 55% à la livraison et levée des réserves et pour 5% à la mise en conformité. L'immeuble à "Annecy" moyennant le prix principal TTC de 8 545 885€ sur lequel il a été réglé 40%, le solde pour un montant de 5 127 530€ sera versé à la livraison et levée des réserves pour 55%, et à la mise en conformité pour 5%. Ces VEFA sont annoncées en livraison courant du premier semestre 2011.

> La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des deux emprunts contractés auprès de la banque Monte Paschi et du Crédit Foncier de France d'un montant équivalent au montant total des emprunts soit 24 millions d'euros.

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	14 480 245,98 €	
. Charges facturées	2 509 541,11 €	
. Autres produits divers	276 990,82 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		17 266 777,91 €

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 509 541,11 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-546 363,17 €	
. Grosses réparations	-1 286 041,15 €	
. Autres charges immobilières	-513 569,62 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		12 411 262,86 €

#### CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-7 854 764,62 €

#### EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

4 556 498,24 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES

706 372,33 €

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES

6 143 660,62 €

HONORAIRES SOUSCRIPTIONS

40 541,62 €

IMPUTATION DES FRAIS SUR VENTES SUR PLUS OU MOINS VALUES

#### RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

11 447 072,81 €

Produits financiers	301 915,10 €	
Charges financières	-656 999,86 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		-355 084,76 €

#### RESULTAT COURANT

11 091 988,05 €

Produits exceptionnels	567 361,99 €	
Charges exceptionnelles	-15 011,99 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		552 350,00 €

<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>11 644 338,05 €</b>
-------------------------------	--	------------------------

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2009	2010
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>12 633 309,23 €</b>	<b>16 219 634,29 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	10 344 518,57 €	11 644 338,05 €
Cessions d'actifs	235 000,00 €	3 179 458,38 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital ( prime d'émission nette )	21 158 244,00 €	66 448 225,64 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	19 680 335,19 €	-645 112,36 €
Dotations aux provisions	1 014 333,61 €	749 659,66 €
Dépôts reçus		
<b>Total des ressources</b>	<b>52 432 431,37 €</b>	<b>81 376 569,37 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-167 750,86 €	3 508 013,04 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	2 493 330,69 €	2 810 824,18 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	7 356 273,50 €	8 919 084,43 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	37 663 889,06 €	34 998 015,81 € (**)
Reprise d'amortissements et de provisions	1 500 363,92 €	1 456 031,99 €
Dépôts réglés		
<b>Total des emplois</b>	<b>48 846 106,31 €</b>	<b>51 691 969,45 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)</b>	<b>16 219 634,29 €</b>	<b>45 904 234,21 €</b>

(\*) Les valeurs disponibles en fin d'exercice comprennent les disponibilités et les certificats de dépôts.

(\*\*) Les acquisitions d'actifs en 2008 ont été présentées nettes des frais d'acquisitions qui ont été prélevés sur la prime d'émission. Afin d'offrir une lecture plus adéquate du tableau de financement de la SCPI, les acquisitions d'actifs sont présentées en 2009 incluant les frais d'acquisitions qui par ailleurs sont prélevés sur la prime d'émission.

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### **CHARGES**

#### **LES CHARGES IMMOBILIERES pour**

**4 855 515,05 €**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	2 509 541,11 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	1 286 041,15 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	546 363,17 €
- les charges non récupérables pour	239 261,98 €
- les impôts et taxes pour	169 072,56 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	52 963,56 €
- les honoraires de relocation	12 070,00 €
- les primes d'assurances pour	52,40 €
- des honoraires divers	40 149,12 €

#### **LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour**

**9 817 895,71 €**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour 7 652 354,38 €

10 % HT des recettes locatives et financières encaissées. 1 508 693,76 €

LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS comprend pour

9 % HT sur les souscriptions ( valeur nominale + prime d'emission) 6 143 660,62 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour

202 410,24 €

- les honoraires des commissaires aux comptes (audit légal) pour	30 646,86 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	82 816,24 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	7 936,00 €
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération et frais du conseil de surveillance pour	11 399,46 €
- des honoraires divers	29 650,08 €
- CVAE	8 600,00 €
- des frais actes pour	
- diverses charges de gestion courante pour	29 861,60 €

- Frais sur acquisitions prélevés sur la prime d'émission 1 213 471,43 €

- Dotation amortissement construction sur sol d'autrui ( Immeuble Clamart)

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour 749 659,66 €

sont détaillées au point "état des provisions".

#### **LES CHARGES FINANCIERES enregistrent pour**

656 999,86 €

**656 999,86 €**

(correspond aux charges d'intérêts sur les emprunts)

#### **LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour**

**15 011,99 €**

- Intérêts payés suite au jugement Elancourt	6 200,00
- locataires irrécouvrables	8 811,99

## PRODUITS

### LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

- les loyers de vos immeubles.	14 480 245,98 €	17 266 777,91 €
- les charges refacturées	2 509 541,11 €	
- des autres produits	276 990,82 €	

### LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

- les reprises de provisions pour créances douteuses	169 990,84 €	8 853 705,66 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	1 286 041,15 €	
- les reprises de provisions pour litiges		
- les transferts de charges	1 254 013,05 €	
- les honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	6 143 660,62 €	

### LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.		301 915,10 €
---	--	--------------

### LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

- principalement à des indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles "La Villedieu à Elancourt", "Centre Vie à Ezanville" et "Saint gratien"	517 584,74 €	567 361,99 €
- Locataires passés en pertes et profits et dommages et intérêts	1472,25	
- Indemnité de résiliation de bail	48 305,00 €	

### AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent contre un TOTAL DE CHARGES DE

26 989 760,66 €  
15 345 422,61 €

### LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice.

11 644 338,05 €

## ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2010 :	1 224 450	
Placements immobiliers	180 698 654,06 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	25 885 453,96 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>206 584 108,02 €</b>	<b>168,72 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	207 946 725,31 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	25 885 453,96 €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>233 832 179,27 €</b>	<b>190,97 €</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10,76% TTC du prix de souscription	25 160 342,49 €	
	25 160 342,49 €	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,20%	12 892 696,97 €	
Frais de commercialisation 1,80%	3 743 041,06 €	
	16 635 738,03 €	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>275 628 259,79 €</b>	<b>225,10 €</b>

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

## CIFOCOMA 3

-----

**Société Civile de Placements Immobiliers**

**24, rue Jacques Ibert**

**92300 LEVALLOIS-PERRET**

-----

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS** **EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

Mesdames, Messieurs,

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 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CIFOCOMA 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE (ex-ATISREAL), expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 16 juin 2009. 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 d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de

sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales 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 DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

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 sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

A la date d'émission de ce rapport, le conseil de surveillance relatif à l'examen des comptes arrêtés par la société de gestion ne s'étant pas tenu, nous n'avons pas été en mesure de prendre connaissance du procès verbal de ce conseil de surveillance qui sera présenté à l'assemblée générale.

Paris, le 15 mars 2011

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES

Stéphane LIPSKI



**CIFOCOMA 3**

=====

**Société Civile de Placements Immobiliers**

**24, rue Jacques Ibert**

**92 300 LEVALLOIS-PERRET**

---

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES**  
**DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

Mesdames, Messieurs,

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 nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 précité.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article L.214-76 précité, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 18 des statuts de votre société, la Société de Gestion perçoit au titre de ses fonctions :

- une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant à 10,764% TTC, calculée sur le montant de la souscription prime d'émission comprise, réglée par le souscripteur, en supplément de son prix de souscription ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 à 6 143 660,62 euros hors taxe.
- Un forfait de 10% HT calculé sur les recettes locatives et financières hors taxes de la société, en rémunération de ses fonctions d'administration et de gestion technique ; ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 à 1 508 693,76 euros hors taxe.

- Une commission de 15,24 € forfaitaire, pour frais de dossiers, prélevée lors des retraits ou de cessions de part,

Fait à Paris, le 8 avril 2011

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

  
Stéphane LIPSKI

## **RESOLUTIONS**

---

### **Assemblée générale mixte**

#### **Première résolution**

L'assemblée générale arrête le capital social au 31 décembre 2010 à 187 340 850 €.

#### **Deuxième résolution**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2010, approuve les comptes de l'exercice 2010 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### **Troisième résolution**

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2010 à la société de gestion UFFI REAM.

#### **Quatrième résolution**

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2010.

#### **Cinquième résolution**

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

#### **Sixième résolution**

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2010  
s'élève à la somme de ..... 11 644 338,05 €  
et que majoré du report à nouveau de ..... 1 404 417,38 €  
le montant total disponible atteint ..... 13 048 755,43 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de ..... 12 564 258,56 €  
et de reporter à nouveau le solde, soit ..... 484 496,87 €

#### **Septième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 206 584 108,02 €, soit 168,72 € par part.

#### **Huitième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 233 832 179,27 €, soit 190,97€ par part.

#### **Neuvième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 275 628 259,79 €, soit 225,10 € par part.

#### **Dixième résolution**

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société CAILLIAU DEDOUIT et Associés - 19 rue Clément Marot - 75008 PARIS, représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI, commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et nomme Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT - 19 rue Clément Marot - 75008 PARIS, commissaire aux comptes suppléant, et ce, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

#### **Onzième résolution**

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé, (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

#### **Douzième résolution**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après consultation du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

#### **Treizième résolution**

L'assemblée générale décide d'attribuer, pour l'exercice 2011, à chaque membre du conseil de surveillance, un jeton de présence d'un montant inchangé de 1 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

#### **Quatorzième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

### **Assemblée générale extraordinaire**

#### **Quinzième résolution**

**Résolution agréée par la Société de gestion : MAINTIEN DE CIFOCOMA 3 EN SCPI.**

**Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.**

L'assemblée générale extraordinaire, conformément à l'article 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir pris connaissance du rapport et des observations de la Société de gestion, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005 et se prononçant sur la possibilité de transformer la SCPI CIFOCOMA 3 en OPCI, **opte pour sa non-transformation en OPCI.**

*Si la présente résolution est adoptée, les 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> résolutions qui suivent, seront réputées rejetées, quel que soit le résultat des votes y afférents.*

*En tout état de cause, voter "OUI" à la 15<sup>ème</sup> résolution ne peut que conduire à voter "NON" ou "ABSTENTION" à la 16<sup>ème</sup> résolution (FPI) ou à la 17<sup>ème</sup> (SPPICAV).*

**Seizième résolution**

**Résolution non agréée par la Société de gestion : FPI.**

**Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.**

Dans l'hypothèse du rejet de la 15<sup>ème</sup> résolution ci-dessus, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI CIFOcoma 3 en Fonds de Placement Immobilier (FPI) au sens des articles L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira le règlement et la documentation du FPI à constituer, qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en FPI.

*Si la présente résolution est adoptée, la 17<sup>ème</sup> résolution qui suit, sera réputée rejetée, quel que soit le résultat des votes y afférents.*

**Dix-septième résolution**

**Résolution non agréée par la Société de gestion : SPPICAV**

**Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.**

Dans l'hypothèse du rejet de la 15<sup>ème</sup> et de la 16<sup>ème</sup> résolutions, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI CIFOcoma 3 en Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) au sens des articles L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira les statuts et la documentation de la SPPICAV à constituer, qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en SPPICAV.

**Dix-huitième résolution**

**Résolution agréée par la Société de gestion : pouvoirs pour les formalités**

**Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.**

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

\_\_\_\_\_