

CONVOICATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

CIFOCOMA 3

Société civile de placement immobilier au capital de 116 678 106 euros
Siège social : 24, rue Jacques Ibert – 92300 Levallois Perret
337 633 861 RCS Nanterre

la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT – UFFI REAM, agissant en qualité de gérant de la société Cifocoma 3, a l'honneur de convoquer Mesdames et Messieurs les porteurs de parts à l'assemblée générale mixte, qui aura lieu le : Mardi 16 juin 2009 à 16 heures 30 au 24, rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS PERRET

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Assemblée générale ordinaire

- Fixation du capital au 31 décembre 2008.
- Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2008.
- Rapport du conseil de surveillance et quitus.
- Rapports du commissaire aux comptes.
- Approbation des comptes de l'exercice 2008, quitus à la société de gestion et rémunération.
- Affectation du résultat de l'exercice 2008.
- Valeurs de la part.
- Autorisation d'emprunt.
- Autorisation de vente d'actifs.
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier.
- Rémunération du conseil de surveillance.
- Election de six membres au conseil de surveillance.

Assemblée générale extraordinaire

- Mise à jour des statuts.

TEXTE DES RESOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale arrête le capital social au 31 décembre 2008 à 116 678 106 €.

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 2008, approuve les comptes de l'exercice 2008 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 2008 à la société de gestion UFFI REAM et décide de reconduire pour l'exercice 2009, conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts - paragraphe 3 « Honoraires de gestion », les modalités de rémunération de la société de gestion, en vigueur au cours de l'exercice précédent, à savoir :

- la commission de 10% HT sur les revenus locatifs bruts HT et les produits financiers de la société, pour en assurer la gestion,
- 77 € HT perçu par la société de gestion lors de l'ouverture des dossiers succession (à régler par la succession)

Et fixe la commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux, suite aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 21 mai 2007 et de l'assemblée générale mixte du 4 décembre 2008, à 10,764% TTC du montant de la souscription prime d'émission incluse.

Quatrième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2008.

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 2008	
s'élève à la somme de	8 980 074,07 €
et que majoré du report à nouveau de	933 222,57 €
le montant total disponible atteint	9 913 296,64 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de	8 686 300,15 €
et de reporter à nouveau le solde, soit	1 226 996,49 €

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 124 234 087,10 €, soit 162,91 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 147 457 180,14 €, soit 193,36 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 174 406 195,67 €, soit 228,70 € par part.

Dixième résolution

L'assemblée générale fixe à 20 000 000 €, le montant complémentaire maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir les garanties hypothécaires nécessaires.

Onzième 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 2009.

Douzième résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société ATISREAL - 32 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET, expert immobilier, pour expertiser, en tant que de besoin, le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de quatre exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

Treizième résolution

L'assemblée générale décide d'attribuer, pour l'exercice 2009, à chaque membre du conseil de surveillance, un jeton de présence d'un montant 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

L'assemblée générale approuve l'élection de six membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Monsieur Jacques BALESE

né le 2 juillet 1942

Détenant : 45 parts

Demeurant : Château des Frenelles - 59870 Bouvignies

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président de la société JFB FINANCES SA - Membre de la Compagnie des Conseils et Experts Financiers. *Membre de l'actuel conseil de surveillance.***BTP-PREVOYANCE**

Représentée par Monsieur Dominique de SAIVRE

Détenant : 34 355 parts

Siège social : 7 rue du Regard - 75294 Paris cedex 06

*Membre de l'actuel conseil de surveillance.***Monsieur Gérard LAPLASSE**

né le 15 février 1950

Détenant : 110 parts

Demeurant : 43 rue Rhin et Danube - 34410 Serignan

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert comptable.

*Membre de l'actuel conseil de surveillance.***Monsieur Henri MAASSEN**

né le 25 novembre 1933

Détenant : 31 parts

Demeurant : La Barrière Noire - 44840 Les Sorinières

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de Chambres de Commerce et d'Industrie.

*Membre de l'actuel conseil de surveillance.***APPSCPI**

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal

Détenant : 2 parts

Siège social : 73 rue Jean Jaurès - 95400 Arnouville-lès-Gonesse

Monsieur Francis BARTOUT

né le 12 novembre 1941

Détenant : 150 parts

Demeurant : 8 route de Saint-Genies - 34490 Pailhes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gérant de société - retraité.

BPJC - société civile immobilière

Représentée par son gérant statutaire, Monsieur Jean-Jacques BON FIL-PRAIRE

Détenant : 100 parts

Siège social : 10 rue Henri Poincaré - 75020 Paris

Monsieur Laurent GRAVEY

né le 26 mai 1962

Détenant : 190 parts

Demeurant : 8 avenue Auguste Renoir - 91320 Wissous

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable du développement de l'expertise commerciale à la Banque Postale.

Madame Hélène KARSENTY

née le 25 novembre 1949

Détenant : 100 parts

Demeurant : 174 Chemin de Pioch Courbi - 34150 Gignac

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil et contrôle gestion d'immeubles.

Madame Véronique LEROUX

née le 1er décembre 1958

Détenant : 1 part

Demeurant : 78 avenue Mozart - 75016 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur des gestions Ixis Asset Management, puis directeur général adjoint de Pro BTP.

MATIGNON FINANCES

Représentée par Monsieur Nicolas JEZIC

Détenant : 5 parts

Siège social : 62 rue de la Boétie - 75008 Paris

PRIMONIAL CAPIMMO

Représentée par Monsieur Grégory FRAPET

Détenant : 14 000 parts

Siège social : 21 rue de la Banque - 75002 Paris

Monsieur Robert MICHEL

né le 3 février 1938

Détenant : 107 parts

Demeurant : 8 place Arthur Honegger - 34500 Béziers

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de l'Education Nationale et de la Caisse de Retraite des Chirurgiens-dentistes.

Monsieur Henri TIESSEN

né le 2 juin 1946

Détenant : 404 parts

Demeurant : 14 allée des Poiriers - 54520 Laxou

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : inspecteur d'assurances - retraité.

Quinzième 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

Seizième résolution

L'Assemblée générale décide de mettre à jour les articles 1, 23, 25 et 27 qui comportent des références législatives ou réglementaires ayant été codifiées dans le Code de Commerce et le Code Monétaire et Financier ainsi que dans le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Dix-septième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier l'intitulé du titre II comme suit : « CAPITAL SOCIAL » à la place de « CAPITAL SOCIAL – PARTS D'INTERETS ».

Dix-huitième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 9 paragraphe A) « Augmentation » afin de supprimer l'agrément par la société de gestion des apports des nouveaux associés.

Le 2ème alinéa de ce paragraphe est ainsi supprimé. Le reste de l'article est sans changement.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 10 « réévaluation » en supprimant le premier alinéa.

Vingtième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 13 « Cession de parts », paragraphe 2 « Transmission » afin de supprimer l'agrément de la société de gestion en cas de cession à des tiers.

Cet article est ainsi rédigé :

« ...
Les parts sociales sont librement cessibles. »

Vingt-et-unième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 15 « Société de gestion » paragraphe 1°) en précisant le numéro d'agrément de la société de gestion et en ajoutant les termes « La Société de gestion de portefeuille » devant UFFI.

Le paragraphe 1) de cet article est désormais ainsi rédigé :

« 1) La Société est administrée par une Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion de Portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA, en abrégé UFFI REAM, (anciennement dénommée SERCC), SA au capital de 12.800.000 € agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, dont le Siège est au : 24, Rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS-PERRET, est nommée comme Société de Gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion cessent par sa dissolution, sa liquidation de biens, sa démission.

La Société de Gestion peut, en outre, être révoquée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société. »

Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier le paragraphe 2) de l'article 15 « Société de gestion » comme suit :

« 2) Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion. Au cas, où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la Société, le Conseil de Surveillance désignera ou fera désigner un mandataire chargé de l'administration provisoire de la Société en lui conférant tous les pouvoirs nécessaires à cet effet. »

Vingt-troisième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier le troisième paragraphe de l'article 17 « Pouvoirs de la société de gestion » comme suit :

« En outre, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire et après consultation du Conseil de Surveillance. Sous ces seules réserves, elle dispose, à l'effet de réaliser l'objet social, des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : »

Le reste de l'article est sans changement.

Vingt-quatrième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 18 « Rémunération de la société de gestion », paragraphe 2 « Honoraires de souscription » ainsi qu'il suit :

« La société de gestion perçoit 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. »

Vingt-cinquième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 18 « Rémunération de la société de gestion », paragraphe 3 « Honoraires de gestion » en supprimant la fin de la phrase de cet article : « ... et qui sera ratifié, chaque année, par l'Assemblée Générale, en accord avec le Conseil de Surveillance. » dans la mesure où cette phrase est contradictoire avec le fait que la rémunération est prévue dans les statuts.

Cet article est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« Indépendamment de la rémunération visée au paragraphe qui précède, la Société de Gestion recevra, en remboursement des frais visés au paragraphe 1 et à titre d'honoraires, en rémunération de ses fonctions d'administration et de gestion technique, un forfait de 10 % HT (soit actuellement 11,96 % TTC), calculé sur les recettes locatives et financières hors taxes de la Société.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société. »

Vingt-sixième résolution

L'Assemblée générale décide d'actualiser l'article 21 « Réunions et délibérations du Conseil » en précisant que les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen de tout support écrit.

Le troisième paragraphe de cet article est désormais ainsi rédigé :

« Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen de tout support écrit, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. »

Vingt-septième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier le troisième alinéa de l'article 22 « Pouvoirs du Conseil de Surveillance » ainsi qu'il suit :

« De donner son avis sur les investissements étudiés et présentés par la Société de Gestion. »

Vingt-huitième résolution

L'Assemblée générale décide de supprimer l'avant-dernier paragraphe de l'article 22 « Pouvoirs du Conseil de Surveillance qui était rédigé ainsi : « En cas de vacance totale de la Société de Gestion, le Conseil se substitue entièrement à celle-ci pour exercer provisoirement tous les droits et pouvoirs reconnus à la Société de Gestion par le titre III des présents statuts. »

Vingt-neuvième résolution

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 27 « Assemblées générales » paragraphe 4) « Représentation » afin de l'harmoniser avec la réglementation en vigueur prévoyant que chaque associé ne peut se faire représenter que par un autre associé.

L'alinéa 1 du paragraphe 4° représentation sera dorénavant libellé comme suit :

« 4° - Représentation : Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. » ...

Trentième résolution

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 28 « Pouvoirs des Assemblées Générales » paragraphe b) de la manière suivante :

« b) Assemblée Générale Ordinaire :

- approbation des comptes de l'exercice ;
- détermination des bénéfices à distribuer ;
- nomination et révocation des organes de gestion, de direction ou d'administration ;
- nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
- nomination des Commissaires aux comptes ;
- nomination des Experts Immobiliers ;
- constatation et arrêté du capital social effectif à la clôture de chaque exercice ;
- approbation de la valeur comptable, de réalisation et de reconstitution ;

- approbation des conventions particulières ;
- autorisation pour tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier ;
- fixation d'un maximum pour les opérations suivantes : emprunts, dettes, acquisitions payables à terme ;
- modification de la présentation des comptes ;
- approbation de la réévaluation de l'actif. »

Trente-et-unième résolution

L'Assemblée générale décide de remplacer la version actuelle de l'article 31 « Information des associés » par la version suivante :

« Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

1. le rapport de la société de gestion
2. le ou les rapports du conseil de surveillance
3. le ou les rapports des commissaires aux comptes
4. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration
5. s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-73 du Code Monétaire et Financier susvisé ; le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Toutes les pièces ci-dessus concernant les trois derniers exercices, ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par mandataire au Siège social.

Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

Trente-deuxième résolution

L'Assemblée générale décide de remplacer la version actuelle de l'article 33 « Comptes » par la version suivante :

« A la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté (article L.214-78 du Code Monétaire et Financier), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La Société de Gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Selon la possibilité de l'article 51 du décret n° 83-1 020 du 29 novembre 1983, modifiant les articles 13 à 15 du décret du 1er juillet 1978, l'amortissement du patrimoine immobilier locatif se fera sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais de recherche, les frais de constitution, les frais d'augmentation de capital (dont la commission de souscription) et éventuellement les amortissements du patrimoine immobilier pourront être prélevés sur la prime d'émission. En cas de proposition de modification, l'Assemblée Générale, au vu des comptes établis selon les formes et les méthodes tant anciennes que nouvelles et sur le rapport des Commissaires aux comptes, se prononce sur les modifications proposées.

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice. »

Trente-troisième résolution

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité, et autres qu'il appartiendra.