

## CONVOICATIONS

### ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

#### CIFOCOMA 3

Société civile de placement immobilier au capital de 133 752 906 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 ordinaire, qui aura lieu le :

**Jeudi 10 juin 2010 à 14 heures**  
**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 2009.
- Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2009.
- Rapport du conseil de surveillance et quitus.
- Rapports du commissaire aux comptes.
- Approbation des comptes de l'exercice 2009 et quitus à la société de gestion.
- Affectation du résultat de l'exercice 2009.
- Valeurs de la part.
- Autorisation d'emprunt.
- Approbation des conventions avec PS2I concernant la rémunération des prestations dans le domaine des transactions locatives.
- Approbation des conventions avec PS2I concernant la rémunération des prestations dans le domaine du bureau d'études et de suivi de travaux.
- Approbation des conventions avec PS2I concernant la rémunération des prestations dans le domaine des investissements et arbitrages.
- Autorisation de vente d'actifs.
- Fixation d'un nouveau prix de souscription de la part.
- Rémunération du conseil de surveillance.
- Election d'un membre au conseil de surveillance.
- Autorisation de souscription d'une assurance responsabilité des membres du conseil de surveillance.

#### PROJET DES RESOLUTIONS

##### *Première résolution*

L'assemblée générale arrête le capital social au 31 décembre 2009 à 133 752 906 €.

##### *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 2009, approuve les comptes de l'exercice 2009 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 2009 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 2009.

##### *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 2009	
s'élève à la somme de	10 344 518,57 €
et que majoré du report à nouveau de	1 226 996,49 €

le montant total disponible atteint	11 571 515,06 €
L'assemblée générale décide de la répartition suivante :	
un dividende total de	10 167 097,68 €
et de reporter à nouveau le solde, soit	1 404 417,38 €

**Septième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 143 793 090,42 €, soit 164,48 € par part.

**Huitième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 168 388 326,85 €, soit 192,62 € par part.

**Neuvième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 200 606 198,63 €, soit 229,47 € par part.

**Dixième 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.

**INTRODUCTION AUX 11 ème - 12 ème et 13 ème RESOLUTIONS**

La société **PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS**, ayant pour nom commercial **PS2I**, société par actions simplifiée, au capital de 18 640 000 €, a son siège social à Levallois Perret (92300) 20/24 rue Jacques Ibert, identifiée au SIREN sous le numéro 424 710 291, et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre. Son Président est Monsieur Frédéric PUZIN.

La société PS2I appartient au même groupe qu'UFFI REAM.

La société PS2I intervient dans les domaines suivants :

**I Transactions immobilières (comprenant tant la vente/acquisition que la location immobilière)**

Elle exerce cette activité, dans le cadre de la loi Hoguet.

A ce titre :

- elle détient une carte professionnelle Transactions, dite « carte T » délivrée par la Préfecture des Hauts-de-Seine, sous le numéro 06.92.N. 535, valable jusqu'au 06 juin 2016,
- elle est couverte par une police d'assurance RCP (Responsabilité Civile Professionnelle), souscrite auprès du GAN IARD, sous le numéro 86303066-086, renouvelée chaque année,
- elle bénéficie également d'une garantie financière d'un montant de 200 000 €, délivrée par le GROUPEMENT FRANÇAIS DE CREDIT, permettant, le cas échéant, le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés.

**I Bureau d'études**

PS2I exerce une activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

A ce titre, son activité est couverte par les polices d'assurance suivantes :

- RCP INGENIERIE (Responsabilité Civile Professionnelle) souscrite auprès d'ALLIANZ IARD, sous le numéro 44340092, renouvelée chaque année,
- RCD INGENIERIE (Responsabilité Civile Décennale) souscrite auprès d'ALLIANZ IARD, sous le numéro 44340500, renouvelée chaque année,
- RISQUES SPECIAUX SPS (Sécurité Prévention Santé) souscrite auprès d'ALLIANZ IARD, sous le numéro 40550788, renouvelée chaque année.

Les effectifs de PS2I, à ce jour, sont de douze (12) personnes.

La société **UFFI REAM** sollicite, au cas par cas, dans le cadre de la gestion de votre SCPI et pour des missions ne rentrant pas dans le champ de son mandat de gestion, des prestataires, notamment dans les domaines de la transaction immobilière et de la maîtrise d'ouvrage.

La société UFFI REAM sélectionne lesdits prestataires dans le cadre de ses procédures internes et conformément aux termes de son dossier d'agrément de société de gestion de portefeuille, sur la base d'offres de services :

- conformes en tous points au cahier des charges élaboré spécifiquement par la société de gestion,
- au niveau des meilleurs standards du marché.

Ces missions étant hors du champ du mandat de gestion d'UFFI REAM, les coûts de ces prestataires sont directement supportés par votre SCPI.

**Dans l'hypothèse où, pour de telles missions, UFFI REAM solliciterait et retiendrait la société PS2I**, dans le cadre du processus de sélection ci-dessus, les conditions tarifaires pratiquées par PS2I, ne pourraient être supérieures à celles soumises à votre approbation dans les résolutions ci-dessous.

**Les différents montants d'honoraires évoqués dans les résolutions 11, 12 et 13 sont des montants maximum ; ils peuvent être négociés, selon la nature de l'opération, à des taux et des montants inférieurs.**

**Onzième résolution**

En application des dispositions de l'article 19 des statuts, l'assemblée générale approuve les conventions suivantes visant la rémunération des prestations dans le domaine des transactions locatives, visées à l'article L 214-76 du code monétaire et financier, pour l'exercice 2010, entre la SCPI et la société

PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS, société par actions simplifiée, au capital de 18.640.000 €, dont le siège est à Levallois Perret (92300) 24 rue Jacques Ibert, identifiée au SIREN sous le numéro 424 710 291 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, répondant aux caractéristiques suivantes :

1°) Pour les locaux commerciaux loués en bail 3/6/9 ans :

- les honoraires dus par la SCPI sont de 15% hors taxes maximum du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail, pour les locations en direct,

- les honoraires dus par la SCPI sont de 5 % hors taxes maximum du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail, pour les locations par l'intermédiaire d'un autre commercialisateur (mandat co-exclusif).

2°) Pour les locaux commerciaux loués pour une durée inférieure ou égale à 23 mois :

- les honoraires dus par la SCPI sont fixés à 10% hors taxes maximum du montant du loyer hors taxes de la durée du bail, la quote-part à la charge de la SCPI ne pouvant excéder 10% hors taxes du loyer hors taxes maximum de la première année ou du loyer total si la durée de la location est inférieure à 1 an.

3°) Pour les locaux d'habitation :

- les honoraires dus par la SCPI sont de 7% maximum du loyer annuel hors taxes et hors charges pour les locations en direct.

Il est précisé que dans le cadre d'une demande de location directe, d'un renouvellement de bail, d'une extension, d'un échange ou d'une recherche de successeur directement par UFFI REAM, aucun honoraire n'est pris par cette dernière.

#### ***Douzième résolution***

En application des dispositions de l'article 19 des statuts, l'assemblée générale approuve les conventions suivantes visant la rémunération des prestations dans le domaine du bureau d'études et de suivi de travaux, visées à l'article L 214-76 du code monétaire et financier, pour l'exercice 2010, entre la SCPI et la société PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS, société par actions simplifiée, au capital de 18.640.000 €, dont le siège est à Levallois Perret (92300) 24 rue Jacques Ibert, identifiée au SIREN sous le numéro 424 710 291 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, répondant aux caractéristiques suivantes :

- les honoraires dus par la SCPI sont de 9 à 11 % hors taxes maximum du coût global hors taxes du chantier effectivement réalisé quand le coût global du chantier effectivement réalisé est inférieur à 20.000 €

- les honoraires dus par la SCPI sont de 8 à 9 % hors taxes maximum du coût global hors taxes du chantier effectivement réalisé quand le coût global du chantier effectivement réalisé est compris entre 20.000 € et 80.000 €,

- les honoraires dus par la SCPI sont de 6 à 8 % hors taxes maximum du coût global hors taxes du chantier effectivement réalisé quand le coût global du chantier effectivement réalisé est compris entre 80.000 € et 500.000 €,

Les travaux qui entrent dans le cadre d'une A.M.O. (Assistant Maître d'Ouvrage) sont ceux qui nécessitent au préalable une étude de faisabilité, compte tenu de la complexité des travaux et/ou un ensemble de rapports techniques concernant l'immeuble (électricité, fluides, sécurité) et qui réclament la mise en place de plans d'exécution, d'autorisation administrative (permis de construire, autorisation de travaux).

L'AMO s'engage à piloter intégralement le chantier jusqu'à bonne réception et s'assure que les travaux sont réalisés dans les règles et que tous les aspects techniques et sécuritaires sont conformes aux normes en vigueur. A cet effet, il adresse au maître d'ouvrage les certificats justifiant du respect de ces normes.

En ce qui concerne la forfaitisation contractuelle des honoraires de travaux, celle-ci s'applique généralement dans le cadre de petits montants de travaux.

Il est précisé qu'à l'intérieur des fourchettes de coût global du chantier effectivement réalisé ci-dessus indiquées, les fourchettes d'honoraires indiquées sont dégressives en fonction du coût global des travaux.

- pour tout chantier supérieur à 200.000 € hors taxes, un appel d'offre sera systématique lancé.

Une commission composée de deux membres du conseil de surveillance sera mise en place à l'issue de la présente assemblée générale.

Cette commission sera chargée de vérifier, deux fois par an, le bon respect des règles ci-dessus énumérées. Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance pourront veiller à la transparence sur les opérations réalisées avec P.S.2.I. et notamment si les opérations concernées ont bien fait l'objet de conventions réglementées.

Elles seront :

- d'une part, dénoncés auprès du commissaire aux comptes,

- d'autre part, introduites par ce dernier dans son rapport spécial et seront soumises à l'approbation, lors de l'assemblée générale, des porteurs de parts de la SCPI tout comme le rapport du commissaire aux comptes.

#### ***Treizième résolution***

En application des dispositions de l'article 19 des statuts, l'assemblée générale approuve les conventions suivantes visant la rémunération des prestations dans le domaine des investissements et arbitrages, quand ils sont mis à la charge de la SCPI, visées à l'article L 214-76 du code monétaire et financier, pour l'exercice 2010, entre la SCPI et la société PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS, société par actions simplifiée, au capital de 18.640.000 €, dont le siège est à Levallois Perret (92300) 24 rue Jacques Ibert, identifiée au SIREN sous le numéro 424 710 291 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, répondant aux caractéristiques suivantes :

- prix de vente ou d'acquisition allant jusqu'à 200.000 € hors droits et hors taxes : les honoraires dus par la SCPI sont de 7 % hors taxes maximum du prix hors droits et hors taxes,

- prix de vente ou d'acquisition allant de 200.001 € à 1.000.000 € hors droits et hors taxes : les honoraires dus par la SCPI sont de 5 % hors taxes maximum du prix hors droits et hors taxes,

- prix de vente ou d'acquisition allant de 1.000.001 € à 5.000.000 € hors droits et hors taxes : les honoraires dus par la SCPI sont de 3 % hors taxes maximum du prix hors droits et hors taxes,

- prix de vente ou d'acquisition allant de 5.000.001 € à 50.000.000 € hors droits et hors taxes : les honoraires dus par la SCPI sont de 2 % maximum hors taxes du prix hors droits et hors taxes,

- prix de vente ou d'acquisition au-delà de 50.000.000 € hors droits et hors taxes, les honoraires dus par la SCPI sont de 1% hors taxes maximum du prix hors droits et hors taxes.

#### **Quatorzième 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 2010.

#### **Quinzième résolution**

En application des dispositions de l'article 9-1-a des statuts, l'assemblée générale ordinaire décide que les nouvelles parts seront émises, à compter du 1er septembre 2010, une fois accomplies les formalités prescrites à l'article 422-8 du Règlement Général de l'AMF, au prix de souscription de 215 €, ainsi composé :

- valeur nominale : 153 €

- prime d'émission : 41,11 €

- commission de souscription TTC : 20,89 €

Et ce, jusqu'à la fixation d'un nouveau prix de souscription par l'assemblée générale.

Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Elles porteront jouissance le 1er jour du 2ème mois suivant la souscription et son règlement.

#### **Seizième 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 inchangé de 1 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

#### **Dix-septième résolution**

L'assemblée générale approuve l'élection d'un membre 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 2012, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que sera élu l'associé candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

**Monsieur Georges CALSINA** - né le 25 avril 1950

Détenant : 350 parts

Demeurant : 40 rue de l'Esplanade - 82500 Beaumont-de-Lomagne

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur électricien technico-commercial société Cegelec - Retraité.

*Président de l'actuel conseil de surveillance.*

#### **APPSCPI**

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal

Détenant 2 parts

Siège social : 64 rue Ampère - 75017 Paris

**AVENIR IMMOBILIER** - société civile immobilière

Représentée par sa gérante, Madame Jacqueline LEBRUN

Détenant 40 parts

Siège social : 1 route de Sassay - 41700 Contres

**BPJC** - société civile immobilière

Représentée par son gérant statutaire, Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Détenant : 10 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.

**INVEST IN CONSULTING** - société par actions simplifiée à associé unique

Représentée par son président, Monsieur Jean-Philippe GONTIER

Détenant 1 part

Siège social : 34 rue de l'Ourcq - 75019 Paris

**SFI CHUPIN** - société financière et immobilière

Représentée par son gérant, Monsieur Dominique CHUPIN (précédemment avocat, puis Président de la société de holding SNRT)

Détenant : 2 381 parts en usufruit (nu-proprétaire : société SNRT)

Siège social : 16 rue de la Chalotais - 35000 Rennes

#### **Dix-huitième résolution**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à souscrire, pour chacun des membres du conseil de surveillance qui le souhaite, une assurance responsabilité des membres dudit conseil, dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, dont le coût total, pour l'ensemble des membres composant le conseil, ne saura dépasser trois mille euros (3.000 €) hors frais et taxes, à la charge de la SCPI.

***Dix-neuvième 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.

*La société de gestion*

**1002342**