



Cifocoma 3

Rapport annuel 2011

CIFOCOMA 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Capital social 187 830 603 € au 31 décembre 2011
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 ordinaire du 20 juin 2012

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
AVANT-PROPOS	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 10
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 13
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 16
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 24
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 32
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 39
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 43
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 47

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 2011

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

Conseil de surveillance

Monsieur Georges CALSINA, Président
Monsieur Jacques-François BALESSE
Madame Véronique LEROUX
AEP - ASSURANCE EPARGNE PENSION, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE
BTP PREVOYANCE, représentée par Monsieur Dominique de SAIVRE
MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Nicolas JEZIC
SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

Commissaire aux comptes

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

Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT (*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

LA CROISSANCE DES SCPI

L'année 2011 aura marqué un nouveau record de collecte des SCPI, toutes catégories confondues, avec plus de 3,2 milliards d'euros de collecte brute.

Peut-être ce phénomène représente-t-il une sorte de « nouveau départ » dans la vie d'un produit d'épargne immobilière créé voici plus de quarante ans.

Il faut naturellement s'en féliciter, ceci correspondant à un triple mouvement :

- tout d'abord, un retour vers l'immobilier d'investissement, porté par les chocs de la crise financière de 2008 et notamment la crainte, voire la peur, des marchés boursiers,
- ensuite, avec un rendement moyen supérieur à 5%, parfois 5,5%, une incontestable compétitivité au regard de placements alternatifs, tels que les obligations ou l'assurance-vie,
- enfin, l'arrivée de nouvelles générations de souscripteurs de SCPI, qui n'ont pas connu la crise immobilière des années 1990 et découvrent, pour compléter leur retraite et se constituer un capital, les vertus de la SCPI de rendement.

Les deux premières causes sont certainement structurelles : retour vers l'immobilier et nouveaux épargnants. La troisième est sans doute assez durable, car l'immobilier, outre un rendement élevé et régulier, présente l'avantage supplémentaire de fabriquer des revenus indexés sur l'inflation.

Ce nouvel essor crée aussi des exigences dont la première est d'investir au mieux les capitaux collectés, afin d'optimiser le rendement de la SCPI et celui servi aux associés les plus anciens. Si d'aventure, les fonds collectés devaient excéder les capacités d'absorption du marché immobilier, il conviendrait de freiner la collecte et de la réguler. Les résultats de 2011 des SCPI gérées par UFFI REAM, montrent, dans la plupart des cas, une belle santé et une mise en œuvre tout à fait satisfaisante des programmes d'investissement.

Veiller à cet équilibre entre collecte et investissement au même titre qu'à la performance immobilière, tels sont les défis des années à venir. C'est pourquoi UFFI REAM entend bien accompagner la reprise des SCPI amorcée en 2010 et confirmée en 2011, sans pour autant non plus, ni la précéder, ni faire croître trop rapidement les véhicules dont la gestion lui est confiée.

LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Dans une conjoncture économique internationale marquée par la crise de la dette souveraine européenne et les turbulences subies par les valeurs boursières, l'année 2011 s'est soldée par un volume d'investissement global en immobilier d'entreprise de 15 milliards d'euros, en progression de 30% par rapport à 2010.

Le quatrième trimestre a été particulièrement actif avec 6,5 milliards d'euros placés, soit 43% du volume total des investissements.

Le terme mis aux avantages fiscaux liés à l'article 210 E du CGI, concernant le régime des Sociétés d'investissement Immobilier Cotées - SIIC, les incertitudes liées à l'évolution des futures valeurs, la nécessité pour certains acteurs de chercher à dégager des plus-values afin de compenser des pertes sur valeurs mobilières, ont été les moteurs de cette dynamique de fin d'année.

En dépit de la raréfaction du crédit, la demande est toujours soutenue par les acteurs intervenant en « fonds propres », tels notamment que les compagnies d'assurance, les caisses de retraite et les SCPI.

Cette amélioration du marché est confirmée également par l'attrait toujours très vif des investisseurs pour les actifs les plus performants dits « core », localisés dans des secteurs d'affaires ou pôles établis, ainsi que pour les grands immeubles tertiaires neufs et labellisés, en phase avec les normes environnementales.

La sélectivité des acquéreurs a d'ailleurs provoqué le retrait du marché de nombreux dossiers mis en vente, en raison de l'inadéquation entre les prix proposés et les attentes des vendeurs.

Les bureaux ont focalisé l'intérêt des investisseurs avec 11,9 milliards d'euros placés, dont une vingtaine d'opérations de plus de 100 millions d'euros. Les ventes de projets en VEFA reprennent, pour autant que les actifs soient loués au moins partiellement. Les cessions de portefeuille ont également vu leur montant doubler par rapport à 2010.

Enfin, l'appétence des investisseurs pour le commerce demeure toujours très vive. La rareté chronique de l'offre contribue à limiter la part de l'investissement de ce segment dans le volume annuel placé. Le segment des commerces en pied d'immeubles, considéré comme un investissement-refuge à long terme, reste aussi dynamique avec les SCPI et OPCI dédiés, toujours en recherche active des portefeuilles qualitatifs et qui sont également en concurrence avec les « Family Offices », très présents sur ce marché.

Dans ce contexte, les taux relatifs de rendement ne peuvent que continuer à se contracter, en Ile-de-France comme en région, pour les actifs de meilleure qualité, dont les localisations sont incontestables et les situations locatives sécurisées.

Par contre, les actifs anciens, vacants et localisés sur des marchés de niveau secondaire, souffrent toujours du manque d'intérêt des acteurs ou de valorisations très dépréciées, tenant compte des coûts engendrés par les travaux de remise aux normes ou du risque locatif.

L'évolution possible des valeurs vénale en 2012 pourrait subir celle, à la baisse, des valeurs locatives, elles-mêmes disparates selon les actifs et les secteurs, celui des commerces y étant en principe moins sensible.

Le marché de l'investissement devrait en 2012 être encore relativement soutenu, malgré la raréfaction actuelle du crédit.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2011, par la sélection d'immeubles présentant des cash-flow sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles, en donnant ainsi la priorité aux investissements sur des immeubles labellisés.

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2011 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. CIFOcoma 3

ETAT DU PATRIMOINE

Taux d'occupation et locaux vacants

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 96,49% 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 2011 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 244 133 402 € hors droits et en tenant compte des investissements VEFA (*vente en état futur d'achèvement*), soit en hausse de 1,94% par rapport à l'expertise de 2010 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

- 1 rue des Marchands - 77400 Lagny-sur-Marne (+ 26,19%)
- 302 avenue de Dunkerque - 59130 Lambersart (+ 19,41%)
- Zone commerciale «les Clairions» - 89000 Auxerre (+ 14,71%)
- le Clos Jacquin - 31200 Toulouse (+ 14,29%)
- Centre commercial le Manoir Saint Lô - 44000 Nantes (+ 14,17%)
- 192 rue Cardinet - 75017 Paris (+ 14%)
- 13 rue du Général de Gaulle - 78120 Rambouillet (+ 13,89%)
- avenue de la Mer - 34400 Lunel (+ 11,31%)
- 121 rue des Dames - 75017 Paris (+ 11,11%)
- 9 avenue du Général de Gaulle - 78140 Vélizy Villacoublay (+ 10,82%).

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

- Le Chêne bleu - Parc d'activités du Tilloy - 60000 Beauvais (- 11,36%)
- 8 avenue de l'Europe - 59223 Roncq (- 7,10%)
- 21-31 avenue de Paderborn - 72000 Le Mans (- 10,53%)
- 1-3 rue du Bois des Roses - 02100 Fayet (- 6,59%)
- 102 rue Henri Barbusse - 95100 Argenteuil (- 3,06%)

- Centre commercial Grand Boucle - 05100 Briançon (- 2,91%)
- 340 avenue de la Marne - 59700 Marcq-en-Baroeul (- 2,56%)
- 27-29 rue des Promenades - 77320 Ferté Gaucher (- 2,40%).

Les valeurs estimées 244 133 402 € sont supérieures aux valeurs comptables 215 491 716 €.

Acquisitions

Votre société a acquis au cours de l'exercice 2011 les immeubles suivants :

- Le 24 février 2011, il a été acquis en indivision, à concurrence de moitié, un immeuble de bureaux (locataire : Logica), certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) de 8 575 m² utiles, (quote-part CIFOcoma 3 : 2 488 m²) situé dans le Parc de Magudas - avenue de Magudas au Haillan (33). Cet investissement, d'un montant de 19 395 030 € acte en mains (quote-part Cifocoma 3 : 9 697 515 €), dégage un rendement de 6,57%.
- Le 19 avril 2011, il a été acquis un ensemble de deux locaux commerciaux (locataires : Fly et KFC) de 6 139 m² SHON, situé rue Victor Baltard - Zone de la Motte à Claye-Souilly (77). Cet investissement, d'un montant de 14 130 625 € acte en mains, dégage un rendement de 6,40%.
- Le 13 mai 2011, il a été acquis en indivision (60%) un ensemble commercial (locomotive : Intermarché) de 8 017 m² SHON répartis en 31 cellules, (quote-part CIFOcoma 3 : 4 810 m²) situé avenue du Général de Gaulle à Clamart (92). Cet investissement, d'un montant de 20 525 736 € acte en mains (quote-part Cifocoma 3 : 12 315 442 €), dégage un rendement de 7,11%.

Arbitrages

Au cours de l'année 2011, votre société a cédé les biens ci-dessous, après accord du conseil de surveillance :

- Le 13 juillet 2011, les lots de bureaux, situés 12 allée Fonck à Reims (51) pour un prix de 800 000 € net vendeur.
- Le 29 juillet 2011, les lots de bureaux, situés Parc de la Bretèche à Saint-Grégoire (35) pour un prix de 1 075 000 € net vendeur.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2011 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

2/4 rue de Gisors - 95300 Pontoise	169 320 €
Réhabilitation totale d'un local commercial (Réfection des murs porteurs du local et mise en conformité de la façade suivant recommandations des Bâtiments de France)	
Parc du Tilloy - rue Jean Monet - 60000 Beauvais	106 350 €
Remise en état des locaux de bureaux avant relocation	
183 rue Faubourg Poissonnière - 75009 Paris	75 979 €
Remise en état du local commercial avant relocation	
21 rue des Génottes - 95800 Cergy Saint-Christophe	54 858 €
Remise en état des locaux de bureaux avant relocation	
91 boulevard Sébastopol - 75002 Paris	47 946 €
Réfection des locaux de bureaux et remplacement de fenêtres	
Parc Henri Farman - 51000 Reims	37 649 €
Remise en état des locaux de bureaux	
Centre commercial les Arcades - rue du Général de Gaulle - 95620 Parmain	21 960 €
Rénovation d'un local commercial avant relocation	
Centre commercial le Clos Jacquin - 31000 Toulouse	13 027 €
Remise en état d'un local commercial avant relocation	
Centre commercial «Les Linandes Beiges» - 95000 Cergy	9 530 €
Travaux de désamiantage d'un local commercial	
11/13 avenue Charles de Gaulle - 78120 Rambouillet	7 565 €
Travaux de réfection de la façade (quote-part copropriété)	

1 rue Bokanowski - 92600 Asnières Réfection de la toiture (quote-part copropriété)	2 927 €
50 avenue de Paris - 95600 Eaubonne Travaux d'étanchéité (quote-part copropriété)	1 057 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté 341 889 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne principalement les immeubles suivants :

- 26/31 avenue des Landiers - 73000 Chambéry	96 638 €
- Lotissement l'Aurélienne - 13200 Arles	47 789 €
- Lieu-dit Croix de Moisselles - 95460 Ezanville	29 031 €
- 1/7 rue de la Bretagne - 92140 Clamart	28 877 €
- avenue de l'Avenir - 59680 Villeneuve d'Ascq	26 740 €
- Centre commercial les Linandes Beiges - 95000 Cergy	14 814 €
- avenue Louis Barthou - 33000 Bordeaux	11 723 €
- 12 allée Fonck - 51000 Reims	10 863 €
- Centre commercial les Arcades - 95620 Parmain	10 514 €
- Centre commercial la Villedieu 78990 Elancourt	10 352 €
- 302 avenue de Dunkerque - 59130 Lambersart	7 515 €
- 1/3 rue du Bois des Roses - 02100 Fayet	4 586 €
- Centre commercial Grand Boucle - 05100 Briançon	4 348 €
- 21 rue des Génottes - 95800 Cergy Saint-Christophe	3 939 €
- ZAC de la Fougère - 88150 Chavelot	3 221 €
- Parc de la Bretèche - 35760 Saint-Grégoire	2 728 €
- 23 rue Emile Zola - 42000 Saint-Etienne	2 618 €
- 1 rue des Marchés - 95490 Vauréal	2 548 €
- 259 rue de Paris - 93100 Montreuil	2 547 €
- 22 rue Charles Péguy - 29200 Brest	2 395 €
- 66 rue Lafayette - 75009 Paris	2 286 €
- Centre commercial Le Clos Jacquin - 31000 Toulouse	2 065 €

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

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2011

Les produits locatifs s'élèvent à 18 163 722,10 €. Ils ont augmenté de 25,44% par rapport à l'exercice 2010.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en diminution de 18,63% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 15 162 341,99 €, en augmentation de 30,21% par rapport à l'exercice 2010 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 12,15 € par part.

MARCHE DES PARTS

Durant l'exercice, il a été enregistré la souscription de 15 882 parts au nominal de 153 € et le retrait de 12 681 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 3 201 parts au nominal de 153 €, soit 489 753 €.

Au 31 décembre 2011, 1 622 parts étaient en attente de retrait.

Au cours de l'année 2011, ce sont 777 parts qui ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2011, ce sont 21 250 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (85 dossiers) et de donations (14 dossiers).

CONTENTIEUX

Votre société de gestion, ainsi que la SCPI Cifocoma 3, avaient saisi en 2009 le TGI de Pontoise, avec différentes autres sociétés de gestion et de SCPI, pour faire trancher la question du droit de l'APPSCPI à solliciter chaque année la communication des feuilles de présence, contenant des informations personnelles sur les associés, aux différentes assemblées générales.

Cette procédure a été initiée dans un souci de protection des associés au regard des informations confidentielles figurant dans les dites feuilles de présence (nom, prénom, adresse, nombre de parts dans la SCPI).

L'APPSCPI ayant obtenu judiciairement ce droit de communication dans des procédures judiciaires l'opposant à d'autres SCPI, nous avons finalement pris la décision de ne pas poursuivre celle en cours à Pontoise.

Par jugement du TGI de Pontoise en date 16 mars 2012, il nous a été demandé de publier un communiqué pour rappeler aux associés l'obligation qui incombe aux sociétés de gestion en la matière et les dispositions applicables.

Vous le trouverez en dernière page du rapport annuel.

PERSPECTIVES

Le résultat au titre de l'année 2011 est en hausse de + 30,2%.

Deux points majeurs expliquent cette augmentation :

- la hausse des revenus locatifs, grâce notamment aux acquisitions réalisées en 2010 (lesquelles ont produit tous leurs effets en 2011) et celles réalisées en 2011,
- le produit exceptionnel de 814 608 €, compte tenu de l'encaissement d'une indemnité dans le cadre d'une procédure avec une compagnie d'assurance.

Compte tenu de ces résultats, il a été décidé de maintenir le dividende et de renforcer le report à nouveau.

Le résultat de 2012 devrait être orienté à la hausse par rapport à celui de 2011 retraité du produit exceptionnel, avec notamment la pleine jouissance des investissements réalisés courant 2011. Le dividende devrait pouvoir être maintenu sans difficulté majeure.

ASSEMBLEE GENERALE

La société de gestion vous propose, comme chaque année, de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2011, de l'affectation du résultat et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- tout d'abord, au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons que l'encours s'élève à 24 millions d'euros, dont 6 millions ont été tirés en 2011,
- ensuite, à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

Cette année, est soumise à votre approbation une résolution nouvelle relative à une rémunération de la société de gestion sur les arbitrages d'actifs.

Pour poursuivre dans les meilleures conditions d'efficacité la politique d'arbitrage récemment engagée, à un moment où les pouvoirs publics font peser des obligations supplémentaires de performance énergétique sur les bailleurs, il est essentiel que la société de gestion soit dotée de moyens pérennes pour mener à bien cette mission. Or, cette activité, pourtant nécessaire à l'adaptation et à la modernisation du patrimoine de votre SCPI, n'est pas rémunérée en tant que telle.

C'est pourquoi votre société de gestion soumet au vote de l'assemblée générale annuelle une rémunération sur les arbitrages, conformément à la pratique de place instaurée il y a une dizaine d'années par les autres sociétés de gestion, pratique qui avait reçu en son temps l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cette commission de 2,5% recouvre la fonction de cession et d'acquisition en réemploi des actifs de la SCPI par la société de gestion. Elle a pour assiette globale, le prix de cession net vendeur et elle est payable en deux temps : le premier lors de la vente, le second lors du réemploi.. Conformément à l'article 422-10 du règlement général de l'AMF, une résolution en assemblée générale ordinaire, votée chaque année, est appropriée pour la mise en place de cette dernière. Tel est l'objet de la résolution n° 12, qui a reçu l'approbation de votre conseil de surveillance.

Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance se compose de sept membres nommés par l'assemblée générale pour trois ans.

Cette année, six mandats viennent à expiration avec la présente assemblée générale. Ceux de :

- AEP-Assurance Epargne Pension, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE
- Monsieur Jacques BALESSÉ
- BTP Prévoyance, représentée par Monsieur Dominique de SAIVRE
- Madame Véronique LEROUX
- MATIGNON FINANCES, représentée par Monsieur Nicolas JEZIC
(MATIGNON FINANCES sera ensuite représentée par Monsieur Franck ROSSARD)
- SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN.

Ces membres du conseil de surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu onze candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

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 2012

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 25^{ème} exercice clos le 31 décembre 2011.

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 29 mars 2012.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel, rendant compte des activités de la SCPI en 2011 et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

L'expertise réalisée par actualisation de la valeur des immeubles 31 décembre 2011 fait apparaître une valeur estimée à 244 133 402 € hors droits et en tenant compte des investissements VEFA, soit en hausse de 1,94% par rapport à l'expertise de 2010 à patrimoine constant.

Les acquisitions réalisées sur l'année 2011 sont indiquées ci-dessous :

- Parc de Magudas - avenue de Magudas au Haillan (33)
8 575 m² de bureaux en indivision (quote-part Cifocoma 3 : 2 488 m²), moyennant un prix de 19 395 030 € acte en mains, le 24 février 2011 (quote-part Cifocoma 3 : 9 697 515 €),
- rue Victor Baltard - Zone de la Motte à Claye-Souilly (77)
6 139 m² de locaux commerciaux, moyennant un prix de 14 130 625 € acte en mains, le 19 avril 2011,
- avenue du Général de Gaulle à Clamart (92)
8 017 m² de locaux commerciaux en indivision (quote-part Cifocoma 3 : 4 810 m²), moyennant un prix de 20 525 736 € acte en mains, le 13 mai 2011 (quote-part Cifocoma 3 : 12 315 442 €).

Votre société a cédé les locaux suivants :

- le 13 juillet 2011, les locaux à usage de bureaux situés à 12 allée Fonck à Reims (51), moyennant un prix de 800 000 € net vendeur,
- le 29 juillet 2011, les locaux à usage de bureaux situés à Parc de la Bretèche à Saint-Grégoire (35), moyennant un prix de 1 075 000 € net vendeur.

Les produits locatifs s'élèvent à 18 163 722 €, en augmentation de 25,44% sur ceux de l'exercice 2010.

Le résultat de l'exercice ressort à 15 162 341,99 €, en augmentation de 30,21% sur celui de l'exercice 2010.

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 2011 s'établissait à 1 227 651, contre 1 224 450 au 31 décembre 2010.

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.

Les parts de Cifocoma 3 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

En application de l'article L 214 -76 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 10% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 1 850 410,56 € hors taxes.

Votre société de gestion vous propose de vous prononcer concernant une rémunération sur les arbitrages d'actifs. Nous partageons les raisons indiquées par la société de gestion. Votre conseil de surveillance se déclare donc favorable à cette rémunération, mise à votre approbation chaque année en assemblée générale.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion.

Nous avons constaté une forte progression de la vente sur Internet. Cette attitude du consommateur si elle n'est pas anormale pour l'achat d'un livre, d'un disque ou même d'un grand cru porte désormais aussi sur des biens d'équipement et sur l'habillement que par nature le consommateur souhaite toucher ou essayer. Nous restons très attentifs à ce phénomène de façon à nous adapter en termes d'investissements.

Nous avons également constaté la consolidation de l'attraction des loyers « prime » et nous avons demandé à la société de gestion la rigueur la plus grande sur les investissements envisagés qui nous sont désormais proposés.

Nous avons effectué plusieurs arbitrages en nous séparant de locaux devenus difficiles à louer compte tenu de leur emplacement ou quasiment impossible à mettre en conformité pour satisfaire aux nouvelles règles strictes sur l'environnement.

Nous souhaitons attirer votre attention sur les taux d'encaissement et d'occupation qui sont parmi les meilleurs de la place et sur la composition de notre patrimoine qui, petit à petit, incrémente des rendements plus intéressants que par le passé.

Enfin nous avons été attentifs à ne pas trop augmenter le prix d'acquisition de la part pour ne pas influencer négativement sur le rendement mais avons, malgré tout, fixé un prix qui offre une plus-value latente intéressante aux Associés fidèles et anciens.

Nous vous faisons part, il y a un an, de notre inquiétude liée aux départs massifs de l'équipe de Direction, à un contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers sur lequel UFFI REAM ne souhaitait pas communiquer et sur le mauvais climat qui existait entre votre Conseil de Surveillance et UFFI REAM. Notre fermeté et votre refus de donner en 2011 quitus à UFFI REAM sur sa gestion ont eu un effet positif. Votre Conseil de Surveillance a été mis à rude épreuve ces derniers mois et seule notre fermeté et notre pugnacité ont permis d'arriver à ce résultat positif.

Aujourd'hui le climat est plus serein et l'arrivée d'un nouvel actionnaire n'est pas étrangère à cette confiance retrouvée.

Nous pouvons vous assurer que nous resterons très vigilants quant à l'attitude de la société de gestion à notre égard.

Vous avez reçu un formulaire de vote. Si vous ne pouvez pas vous rendre à l'Assemblée générale à LEVALLOIS PERRET le 20 juin prochain, nous vous conseillons :

- de cocher la **case B** et de donner pouvoir à votre Président, M. CALSINA n° d'Associé 049232.
- et, concernant la désignation des membres du Conseil de surveillance, dans la **case D**, si vous désirez donner votre préférence aux candidats sortants, cocher à chaque fois la case **OUI** en face du nom des candidats sortants, soit :
 1. La Société AEP-Assurance Epargne Pension, représentée par M. STEINBERG,
 2. M. Jacques BALESE,
 3. La société BTP Prévoyance, représentée par M. de SAIVRE,
 4. Mme Véronique LEROUX,
 5. La Société MATIGNON FINANCES, représentée par M. JEZIC (la société MATIGNON FINANCES sera ensuite représentée par M. ROSSARD)
 6. La Société SNRT, représentée par M. CHUPIN.

Enfin pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons à donner procuration à votre Président du Conseil de Surveillance Monsieur CALSINA et à cocher la case correspondante.

C'est beaucoup de formalisme, mais le code de l'Autorité des Marchés Financiers est très contraignant sur ces dispositions de vote par correspondance.

N'hésitez pas, si vous avez des questions, à nous solliciter, UFFI REAM nous fera suivre toutes vos interrogations ou vos demandes.

Nous n'avons pas d'autres observations significatives à formuler et nous vous invitons en conséquence à adopter les résolutions agréées par la société de gestion.

Georges CALSINA
Président du conseil de surveillance

TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE 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	3,44%	6,10%	0,00%
REGION PARISIENNE	1,91%	30,71%	0,00%
PROVINCE	13,57%	43,88%	0,39%
TOTAUX	18,92%	80,69%	0,39%

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
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 €
2011	187 830 603 €	953 121,03 €	1 227 651	4 312	277 403,82 €	215,00 €

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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
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 €
2011	12 681	1,03%	1 622	1 mois	1 146,60 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	188,00 € 205,00 € *	205,00 € 210,00 € *	210,00 €	210,00 € 215,00 € **	215,00 €
Dividende versé au titre de l'année	12,60 €	12,77 €	12,90 €	12,15 €	12,15 €
Rentabilité de la part (1)	6,70% 6,15% *	6,23% 6,08% *	6,14%	5,78% 5,65% **	5,65%
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,70 €	1,22 €	1,40 €	1,14 €	0,39 €

(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 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)**

	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	16,78	96,66%	15,26	93,50%	15,68	96,18%	14,00	96,16%	14,81	98,36%
. Produits financiers (2)	0,14	0,81%	0,95	5,82%	0,23	1,39%	0,29	2,00%	0,20	1,33%
. Produits divers	0,44	2,53%	0,11	0,67%	0,40	2,43%	0,27	1,84%	0,05	0,31%
* TOTAL	17,36	100,00%	16,32	100,00%	16,30	100,00%	14,56	100,00%	15,06	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	1,72	9,91%	1,63	9,99%	1,63	9,98%	1,46	10,02%	1,51	10,02%
. Autres frais de gestion	0,42	2,42%	0,19	1,16%	0,17	1,04%	0,16	1,07%	0,17	1,11%
. Entretien du patrimoine	0,86	4,95%	0,46	2,82%	1,25	7,66%	1,77	12,17%	0,54	3,59%
. Charges financières					0,17	1,02%	0,64	4,36%	0,69	4,58%
. Charges locatives non récupérables	0,65	3,74%	0,73	4,47%	0,57	3,49%	0,50	3,41%	0,32	2,15%
Sous-total charges externes	3,65	21,03%	3,01	18,44%	3,79	23,19%	4,52	31,03%	3,23	21,45%
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	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,08	0,46%	0,07	0,43%	-0,70	-4,32%	-0,82	-5,66%	0,00	-0,03%
. autres	-0,01	-0,06%	0,04	0,25%	0,09	0,53%	0,14	0,96%	0,13	0,88%
Sous-total charges internes	0,07	0,40%	0,11	0,67%	-0,61	-3,79%	-0,68	-4,69%	0,13	0,85%
* TOTAL	3,73	21,43%	3,12	19,12%	3,16	19,40%	3,84	26,34%	3,36	22,30%
* RESULTAT COURANT	13,63	78,57%	13,20	80,88%	13,14	80,60%	10,73	73,66%	11,70	77,70%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL	-0,03	-0,17%		0,00%	-0,01	-0,08%	0,53	3,67%	0,66	4,41%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,01	5,82%	0,43	2,63%	0,23	1,38%	-0,89	-6,11%	0,22	1,44%
Revenus distribués (2)	12,60	72,58%	12,77	78,25%	12,90	79,13%	12,15	83,43%	12,15	80,67%

(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 31/12/2010 (*)	DURANT L'ANNEE 2011	TOTAL AU 31/12/2011
Fonds collectés	238 700 022	953 121	239 653 143
+ Emprunts	18 000 000	6 000 000	24 000 000
+ Cession d'immeubles	4 395 000	1 835 000	6 230 000
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	10 267 423	689 320	10 956 744
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	19 485 971	331 775	19 817 746
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	188 951 040	35 486 447	224 437 487
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	2 800 302	- 45 017	2 755 285
- Dépôts et cautionnements	50 994		50 994
Sommes restant à investir	39 539 290	- 27 674 404	11 864 887

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR D'EXPERTISE 31/12/11
18 rue Ernestale - 62000 ARRAS	02.06.1986	136 975	27 393	164 368	342 000
369 rue des Pyrénées - 75020 PARIS	21.07.1986	110 504	23 172	133 676	240 000
C.C. "Le Manoir Saint Lô" - 44000 NANTES-DOULON	25.09.1986	109 763	3 506	113 270	137 000
ZAC de la Fontaine - 44230 ST-SEBASTIEN S/LOIRE	25.09.1986	76 225	2 744	78 969	115 000
99 rue des Orteaux - 75020 PARIS	02.10.1986	263 403		263 403	480 000
192 rue Cardinet - 75017 PARIS	08.12.1986	185 988	36 054	222 042	570 000
159-165 rue Jean Zay - 45800 SAINT JEAN DE BRAYE	17.12.1986	133 050	3 659	136 709	304 000
32 avenue du Roule - 92200 NEUILLY SUR SEINE	08.01.1987	182 939		182 939	210 000
121 rue des Dames - 75017 PARIS	13.02.1987	109 763		109 763	170 000
47/49 boulevard Bessières - 75017 PARIS	13.02.1987	169 715	33 142	202 857	510 000
13 Place Gordaine - 18000 BOURGES	12.06.1987	76 225	16 083	92 308	166 000
124 rue de Belleville - 75020 PARIS	29.06.1987	217 313	46 421	263 733	400 000
2 rue Idrac - 31000 TOULOUSE	03.07.1987	350 633	69 974	420 607	820 000
Lotissement "La Cristole II" - 84000 AVIGNON	11.12.1987	335 736	7 165	342 901	384 000
31 rue de Douai - 59810 LESQUIN	06.01.1988	699 741	14 254	713 995	630 000
Lotissement "La Grivonnaire" - 53000 LAVAL	04.03.1988	274 408	6 250	280 659	535 000
Rue du faubourg Poissonnière 7509 PARIS	22.03.1988	215 803	44 515	260 319	315 000
Rue de L'Ouest 75014 PARIS	15.04.1988	180 136	38 036	218 172	202 000
QUETIGNY LES DIJON 21800	28.04.1988	462 835	9 757	472 592	750 000
MAUREPAS 78130	05.05.1988	198 184	39 179	237 363	430 000
RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS	22.06.1988	173 704	36 664	210 368	270 000
LIMOGES 87000	27.06.1988	228 674	5 336	234 009	331 000
VILLEFRANCHE SUR SAONE 69400	12.07.1988	632 663	13 065	645 728	782 000
SAINT JEAN DE VEDAS 34270	27.07.1988	359 475	7 851	367 326	715 000
GIVORS 69700	12.09.1988	322 430	7 165	329 595	560 000
CHAMBERY 73000	10.10.1988	940 940	19 285	960 225	1 550 000
SAINT-DENIS 93200	17.10.1988	592 874		592 874	850 000
ST GERVAIS LA FORET 41350	27.10.1988	670 776	13 644	684 420	1 100 000
102 rue H. Barbusse - 95100 ARGENTEUIL	06.12.1988	336 607	7 455	344 062	285 000
FAYET/ST QUENTIN 02100	31.12.1988	628 730		628 730	850 000
C.C. "Grand Boucle" - 05100 BRIANCON	27.01.1989	379 379		379 379	500 000
NIORT 79000	10.03.1989	314 045		314 045	520 000
SAINT-MAXIMIN 60740	29.03.1989	1 218 023	25 764	1 243 787	2 180 000
LE POINCONNET 36330	31.03.1989	392 007		392 007	410 000
23 rue Emile Zola - 42000 SAINT-ETIENNE	02.05.1989	349 108	7 744	356 853	450 000
GIVORS 69700	19.05.1989	320 988	7 165	328 153	530 000
THIONVILLE 57100	01.06.1989	823 225	16 464	839 689	1 340 000
SALON DE PROVENCE 13300	25.07.1989	1 210 140	24 849	1 234 989	2 460 000
RUE MONTENOTTE - 75017 PARIS	03.08.1989	457 347		457 347	527 000
ZONE ESPACE 10 - 37170 CHAMBRAY LES TOURS	22.09.1989	929 482		929 482	1 130 000
RUE OBERKAMPF - 75011 PARIS	27.09.1989	145 694	31 100	176 794	189 000
RUE BREZIN - 75014 PARIS	02.10.1989	560 250	106 943	667 193	675 000
PONTAULT COMBAULT 77340	05.10.1989	1 088 913		1 088 913	1 660 000
4 rue de Gisors - 95300 PONTOISE	26.10.1989	152 449	30 566	183 015	275 000
NARBONNE - 11000	30.11.1989	457 347		457 347	830 000
AUXERRE - 89000	30.11.1989	609 796	12 653	622 449	1 170 000
EAUBONNE - 95600	05.12.1989	307 490		307 490	390 000
LA GLACERIE - 50100	05.12.1989	793 192		793 192	1 280 000
SAINT-GREGOIRE - 35760	19.12.1989			-	
MARCQ EN BAROEUL - 59700	19.12.1989	1 150 662		1 150 662	1 330 000
WASQUEHAL - 59290	20.12.1989	693 844		693 844	865 000
AVENUE GAMBETTA - 75020 PARIS	27.12.1989	118 536	25 611	144 148	140 000
LAMBERSART - 59130	27.12.1989	200 470	31 481	231 951	443 000
MONTREUIL/LE MELIES - 93100	04.01.1990	1 283 459		1 283 459	1 970 000
CESSON SEVIGNE - 35510	04.01.1990	1 308 622		1 308 622	1 810 000
QUETIGNY LES DIJON - 21800	30.01.1990	300 325	6 784	307 109	384 000
ARLES - 13200	14.03.1990	625 041	12 958	637 999	1 190 000
avenue de Clichy - 75017 PARIS	14.03.1990	216 612		216 612	287 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR D'EXPERTISE 31/12/11
NIORT - 79000	15.05.1990	472 592		472 592	850 000
GARGE LES GONESSE - 95140	21.05.1990	1 227 215	24 422	1 251 637	590 000
VINEUIL - 41350	22.05.1990	254 072	5 946	260 017	550 000
SAINT ETIENNE 42000	12.06.1990	503 082	10 793	513 875	650 000
PAU LESCAR	12.06.1990	981 406	9 757	991 163	1 207 000
REIMS - 51100	14.06.1990		11 434	11 434	
AIX LES BAINS - 73100	19.06.1990	365 878	8 156	374 034	610 000
VALENTON - 94460	28.06.1990	1 019 228		1 019 228	1 680 000
CERGY-PONTOISE - 95000	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	15.10.1990	255 924	17 074	272 998	185 000
VINEUIL - 41350	22.10.1990	249 462		249 462	510 000
PARMAIN - 95620	20.11.1990	770 870	169 112	939 981	2 130 000
YERRES - 91330	20.11.1990	508 678	112 469	621 148	1 200 000
ELANCOURT - 78990	20.11.1990	1 168 788	257 963	1 426 750	3 100 000
rue WATTIGNIES - 75012 PARIS	23.11.1990	411 612	101 988	513 601	193 000
FLEURY MEROGIS - 91700	30.11.1990	701 265	14 635	715 901	606 000
COLMAR - 68000	11.12.1990	858 212		858 212	1 455 000
CC CENTRE VIE - 95460 EZANVILLE	17.01.1991	3 202 027		3 202 027	2 160 000
RUE LAVOISIER - 59160 LOMME	15.02.1991	1 097 633	22 562	1 120 195	1 690 000
IMMEUBLE LE GALIENI - 77000 MELUN	04.03.1991	1 612 103		1 612 103	1 520 000
QUARTIER LES CLAIRIONS - 89000 AUXERRE	08.03.1991	504 134		504 134	820 000
LE CLOS JACQUIN - 31200 TOULOUSE	15.03.1991	1 158 613		1 158 613	1 440 000
RUE JEAN MONNET - 60000 BEAUVAIS	03.05.1991	948 771		948 771	780 000
BLD VALMY - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17.06.1991	3 849 550	74 243	3 923 792	7 100 000
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	910 000
RUE POTTIER - 78150 LE CHESNAY	27.12.1991	474 421	10 214	484 635	740 000
ALLEES DES AILES - 32000 VICHY	14.02.1992	838 470		838 470	1 190 000
ANEMASSE -74380 CRANVES SALES	27.03.1992	830 847		830 847	1 050 000
ZAC SAINT MICHEL - 83130 LA GARDE	06.04.1992	1 040 007	20 886	1 060 893	1 950 000
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	780 000
RUE DE LA REGRATTERIE - 86000 POITIERS	26.10.1998	177 451	37 121	214 572	425 000
AVENUE DES BEGUINES - 95000 CERGY PONTOISE	22.05.2005	2 500 000		2 500 000	2 860 000
AVENUE DE L'EUROPE - 59223 RONCQ 33,33 %	16.06.2005	1 217 400	24 000	1 241 400	959 904
ZA DE LA FOUGERE - 88150 CHAVELLOT 35 %	28.10.2005	1 627 500	98 721	1 726 221	1 638 000
Chemin des Espinaux - 30340 ST PRIVAT DES VIEUX 50%	27.07.2006	2 667 576	46 716	2 714 292	2 900 000
AVENUE PIERRE CURIE - 78210 ST CYR L'ECOLE	14.11.2006	800 000	40 720	840 720	960 000
LE PHOEBUS - 11430 GRISSAN 64%	09.01.2007	3 200 000	74 794	3 274 794	3 475 200
91-103 Bld de sébastopol - 75001 PARIS	08.04.2008	7 427 828	470 300	7 898 128	8 390 000
2 Quai Fernand SAGUET - 94700 MAISONS ALFORT (VEFA)	04.07.2008	299 050		299 050	299 050
18 rue Royale - 74000 ANNECY (VEFA)	04.07.2008	2 987 928		2 987 928	2 987 928
21-31 rue de Paderbon - 72000 LE MANS	04.07.2008	197 672		197 672	170 000
Le Verdi - 59650 Villeneuve d'Ascq	31.07.2008	20 099 999	1 243 200	21 343 199	21 000 000
RD 919 - 62320 DROCOURT	30.09.2008	1 820 000	33 100	1 853 100	1 850 000
32 av. Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF	31.07.2009	20 110 083		20 110 083	21 970 000
17 av. de Dordogne - 24200 SARLAT	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	3 460 000
Avenue de la Croisette - 02600 Villers-Cotterets	11.12.2009	1 264 792		1 264 792	1 260 000
ZI des Wallons - 02200 BRAINE	11.12.2009	918 278		918 278	930 000
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	1 990 000
36 Place St Pol 28 400 NOGENT LE ROTROU	08.01.2010	885 687		885 687	990 000
Av. Olivier Perroy - 13790 ROUSSET	14.09.2010	9 489 000		9 489 000	8 550 000
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	1 490 000
Avenue de la Mer - 34400 LUNEL	28.12.2010	824 400		824 400	860 000

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR D'EXPERTISE 31/12/11
rue Descartes - 02000 CHAMBRY	28.12.2010	2 771 870		2 771 870	2 750 000
Galerie "Louis Gabriel" - 33000 BORDEAUX	28.12.2010	1 487 194		1 487 194	1 500 000
rue des Promenades - 77320 LA FERTE GAUCHER	229.12.2010	1 670 000		1 670 000	1 630 000
ZAC "Grand Angle" - 30133 LES ANGLES	30.12.2010	9 643 550		9 643 550	9 090 000
6 Allée des Comètes LE HAILLAN 50%	24.02.2011	9 504 915	192 600	9 697 515	9 335 000
Rue Victor Baltard - 77140 CLAYE SOUILLY	19.04.11	13 847 325	283 300	14 130 625	13 300 000
360 Av du Gal de Gaulle 92140 CLAMART 60%	13.05.11	12 097 882	217 560	12 315 442	11 430 000
PATRIMOINE NICOLAS 36 %					
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS	05.09.07	395 729		395 729	446 400
64 et 66 rue Saint Louis en l'Isle - 75004 PARIS	05.09.07	266 365		266 365	277 200
25 bd de la Tour Maubourg - 75007 PARIS	05.09.07	302 466		302 466	453 600
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	415 800
199 rue de la Convention - 75015 PARIS	05.09.07	325 212		325 212	329 400
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	1 094 400
2 Rue Dufrenoy - 75016 PARIS	05.09.07	353 913		353 913	363 600
66 avenue Kléber - 75016 PARIS	05.09.07	369 347		369 347	388 800
64 rue de Passy 75016 PARIS	07.09.07	2 105 430		2 105 430	2 530 800
73 boulevard Berthier - 75017 PARIS	05.09.07	165 465		165 465	169 200
71 rue Guy Moquet - 75017 PARIS	05.09.07	173 102		173 102	183 600
50 rue Damremont - 75018 PARIS	05.09.07	145 101		145 101	158 400
98 rue de Flandre - 75019 PARIS	05.09.07	217 651		217 651	224 280
1 rue Bokanowski - ASNIERES SUR SEINE	05.09.07	181 376		181 376	198 000
10 rue Isidore Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS	05.09.07	185 003		185 003	174 240
9-11 rue Gabriel Péri - 92320 CHATILLON	05.09.07	119 169		119 169	115 200
29 avenue J Jaurès - 92140 CLAMART	05.09.07	326 197		326 197	309 600
pl. du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNES	05.09.07	178 402		178 402	169 200
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE	05.09.07	114 757		114 757	111 600
rue Général de Gaulle - 95800 ENGHEN-LES-BAINS	05.09.07	192 675		192 675	190 800
108 Grande rue - 77300 FONTAINEBLEAU	05.09.07	237 870		237 870	259 200
1 rue des Marchands - 77400 LAGNY/MARNE	05.09.07	144 728		144 728	190 800
53 avenue Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF	05.09.07	89 479		89 479	97 200
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	118 800
Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT/MARNE	05.09.07	172 698		172 698	165 600
6 rue Boursier - 91400 ORSAY	05.09.07	132 089		132 089	136 800
13 rue Général de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET	05.09.07	128 449		128 449	147 600
198 rue Houdan - 92330 SCEAUX	05.09.07	153 119		153 119	163 800
Av. du Général de Gaulle VELIZY VILLACOUBLAY	05.09.07	76 376		76 376	77 400
26 avenue de Saint Cloud - VERSAILLES	05.09.07	216 378		216 378	219 600
3 et 11 place Hotel de Ville - 60200 COMPIEGNE	05.09.07	254 562		254 562	270 000
TOTAL		215 491 716	4 779 240	220 270 956	244 133 402

SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2011			SURFACES VACANTES AU 31/12/2011		
	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS
18 rue Ernestale - 62000 ARRAS		57				
369 rue des Pyrénées - 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 Grivonni�re" - 53000 LAVAL		510				
Rue du faubourg Poissonnière 7509 PARIS		80				
Rue de L'Ouest 75014 PARIS		74				
QUETIGNY LES DIJON		587				
MAUREPAS 78130		205				
RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS		57				
LIMOGES 87000		360				
VILLEFRANCHE SUR SAONE 69400		913				
SAINT JEAN DE VEDAS 34270		482				
GIVORS 69700		450				
CHAMBERY 73000		1 498				
SAINT-DENIS 93200		110				
ST GERVAIS LA FORET 41350		945				
102 rue H. Barbusse - 95100 ARGENTEUIL	261			166		
FAYET/ST QUENTIN 02100		1 206			603	
C.C. "Grand Boucle" - 05100 BRIANCON		277			192	
NIORT 79000		506				
SAINT-MAXIMIN 60740		1 300				
LE POINCONNET 36330		700				
23 rue Emile Zola - 42000 SAINT-ETIENNE		458			458	
GIVORS 69700		437				
THIONVILLE 57100		1 195				
SALON DE PROVENCE 13300		1 890				
RUE MONTENOTTE - 75017 PARIS		104				
ZONE ESPACE 10 - 37170 CHAMBRAY LES TOURS		1 311				
RUE OBERKAMPF - 75011 PARIS		45				
PONTAULT COMBAULT 77340		952				
RUE BREZIN - 75014 PARIS		136				
4 rue de Gisors - 95300 PONTOISE		104			103	
NARBONNE - 11000		769				
AUXERRE - 89000		955				
EAUBONNE - 95600		129				
LA GLACERIE - 50100		1 102				
Avenue de la Marne - 59700 MARCQ EN BAROEUL	1145			248		
WASQUEHAL - 59290	716					
AVENUE GAMBETTA - 75020 PARIS		42				
LAMBERSART - 59130		234				
"Le M�lies" 261 rue de Paris - 93100 MONTREUIL		469				
CESSON SEVIGNE - 35510	1357					
QUETIGNY LES DIJON - 21800		304				
ARLES - 13200		1 000				
avenue de Clichy - 75017 PARIS		50				
NIORT - 79000		700				
GARGE LES GONESSE - 95140		1 785			1835	
VINEUIL - 41350		400				
SAINT ETIENNE 42000		598				
PAU LESCAR		1 157				
AIX LES BAINS - 73100		400				
VALENTON - 94460		1 143				
CERGY-PONTOISE - 95000		802				
rue Didot - 75014 PARIS		15				

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2011			SURFACES VACANTES AU 31/12/2011		
	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS	BUREAUX	LOC COMM.	ENTREPOTS
CHARENTON LE PONT - 94200		76				
VINEUIL - 41350		392				
C.C. "Les Arcades" - 95490 PARMAN		1 531				
YERRES - 91330		956				
C.C. "La Villedieu" - 78990 ELANCOURT		1 880			288	
rue WATTIGNIES - 75012 PARIS		90				
FLEURY MEROGIS - 91700		750				
COLMAR - 68000		1 274				
CC CENTRE VIE - 95460 EZANVILLE		1 529				
RUE LAVOISIER - 59160 LOMME		1 200				
IMMEUBLE LE GALIENI - 77000 MELUN	874					
QUARTIER LES CLAIRIONS - 89000 AUXERRE		860				
C.C. "Le Clos Jacquin" - 31000 TOULOUSE		1 372			321	
"Le Chêne bleu" - 60000 BEAUVAIS	754			385		
BLD VALMY - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	5044					
Bld BELLEVILLE/PALI KAO - 75020 PARIS		74				
RUE DU RENDEZ-VOUS - 75012 PARIS		104				
VILLE DU BOIS - 91310 MONTLHERY		999				
RUE POTTIER - 78150 LE CHESNAY		193				
ALLEES DES AILES - 32000 VICHY		1 000				
ANEMASSE -74380 CRANVES SALES		1 000				
ZAC SAINT MICHEL - 83130 LA GARDE		1 151				
CC DE LA BUSSIE - 95490 VAUREAL		1 139				
RUE LA FAYETTE - 75009 PARIS		145				
RUE DE LA REGRATTERIE - 86000 POITIERS		147				
AVENUE DES BEGUINES - 95000 CERGY PONTOISE	2040			387		
ZA "La Fougère" - 88150 CHAVELOT		4 462			1877	
AVENUE PIERRE CURIE - 78210 ST CYR L'ECOLE		530				
LE PHOEBUS - 11430 GRUISSAN 64%		1 970				
91-103 Bld de sébastopol - 75001 PARIS	1054					
21-31 rue de Paderbon - 72000 LE MANS		61			61	
Le Verdi - 59650 Villeneuve d'Ascq	4214	6 334				
RD 919 - 62320 DROCOURT		975				
32 av. Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF		5 910				
20 rue St-Exupéry - 38420 LE VERSOUD		2 031				
17 av. de Dordogne - 24200 SARLAT		2 011				
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		10 000				
ZACde la Gibauderie - 86280 SAINT BENOIT		2 500				
15 bld Henri Cordier - 22600 LOUDEAC		2 087				
ZAC des Milliaires - 30300 BEAUCALIRE		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		1 845				
AVENUE DE L'EUROPE - 59223 RONCQ			1900			
SAINT PRIVAT DES VIEUX	1575					
61 rue Montorgueil - 75002 PARIS		20				
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 31/12/2011			SURFACES VACANTES AU 31/12/2011		
	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 Nérat - 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				
CC les hauts de clamart 92 CLAMART		4 810			227	
2 Quai Fernand Saguet MAISON ALFORT (VEFA)*						
16 rue Royal 74000 Annecy		6 139				
Rue Victor Baltard CLAYE SOUILLY						
Parc Magudas 6 allée des comètes LE HAILLAN	4288					
TOTAL SCPI	24 028	121 171	1 900	1 186	5 965	-

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS (personnes physiques et morales)

Compte tenu des changements répétés et importants concernant la fiscalité, intervenus ces derniers mois, il nous a paru utile de présenter dans ce rapport une synthèse actualisée de la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI, sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société, soit au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit au titre de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé personne physique et personne morale, le cas échéant, selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

	Personnes physiques	Personnes morales
Loyers encaissés par la SCPI (au 31/12/2011)	<u>Déclaration obligatoire des revenus fonciers</u> : l'option éventuelle au prélèvement libératoire sur les produits financiers ne vous en exonère pas. La société de gestion vous communique votre quote-part de revenus locatifs imposables dans l'imprimé fiscal annuel, imposable dans la catégorie des revenus fonciers (déclarations 2042 et/ou 2044).	IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel. IR : Imposition dans la catégorie des revenus fonciers.
Produits financiers distribués aux associés au 31/12/2011 (certificats de dépôts négociables / produits de placement à revenus fixes).	<u>Prélèvement forfaitaire libératoire (sur option de l'associé)</u> : 37,5% (24% + 13,5% de prélèvements sociaux). <u>Prélèvement à la source des prélèvements sociaux</u> depuis le 1/01/2007 pour les non-optants au prélèvement forfaitaire libératoire. <u>Déclaration annuelle</u> : les associés doivent déclarer les revenus financiers sur la déclaration 2042, qu'ils soient ou non optants au prélèvement forfaitaire libératoire.	IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel. IR : Déclaration de la quote-part de "Produits financiers" dans la catégorie des revenus mobiliers.
Cessions de parts (associés) ou d'immeubles (SCPI)	Plus-values immobilières (Réforme loi de finances rectificative 21 septembre 2011) <u>Imposition progressive et exonération au bout de 30 ans de détention</u> à compter du 1 ^{er} février 2012. L'abattement pour la durée de détention est fixé à 2% par an entre 6 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et 8% par an entre 25 et 30 ans. <u>Taux d'imposition</u> : réel et forfaitaire de 32,5% (19% d'imposition + 13,5% de prélèvements sociaux). <u>Déclaration de la plus-value immobilière</u> par la société de gestion en cas de cession de parts sur le marché secondaire et par le notaire en cas de vente d'immeubles. <u>Abattement de 1 000 €</u> : supprimé depuis le 21 septembre 2011 (la plus-value imposable est égale à la plus-value brute après abattement pour durée de détention). <u>Maintien de l'exonération de 15 000 €</u> pour les cessions d'immeubles inférieures ou égales à 15 000 € (inapplicable aux parts de SCPI).	IS : Plus-values professionnelles imposées dans le résultat fiscal annuel. IR : Soumettre la quote-part "plus-values" au régime des plus-values à long terme (taux proportionnel réduit de 16%).

IS = impôt sur les sociétés

IR = impôt sur le revenu des personnes physiques

Droits d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI (parts sociales dans les sociétés à prépondérance immobilière) sont assujetties à un droit d'enregistrement au taux 5% (*article 726-I-2° du CGI*).

L'assiette de calcul des droits d'enregistrement est le prix exprimé lors de la cession de parts.

Il est rappelé que les SCPI sont expressément exclues du dispositif qui a modifié les règles de calcul d'assiette des droits d'enregistrement sur les cessions de parts (*article 5 de la Loi de finances pour 2012, modifiant l'article 726-II du CGI*).

Droit de partage

A compter du 1^{er} janvier 2012 (loi de finances rectificative pour 2011), les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50% (contre 1,10% précédemment) (*article 746 du CGI*).

Information fiscale annuelle des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et lui adresse un relevé individuel en vue de l'établissement de sa déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2011

- 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 31/12/2011

	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 212 204 737,82 €	+ 240 846 424,00 €	+ 178 550 770,94 €	+ 204 662 244,31 €
Immobilisations en cours	+ 3 286 978,49 €	+ 3 286 978,49 €	+ 3 401 531,44 €	+ 3 284 481,00 €
<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	- 1 248 468,72 €		- 1 253 648,32 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	214 243 247,59 €	244 133 402,49 €	180 698 654,06 €	207 946 725,31 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 50 994,10 €	+ 50 994,10 €	+ 50 994,10 €	+ 50 994,10 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 4 514 455,96 €	+ 4 514 455,96 €	+ 3 388 237,17 €	+ 3 388 237,17 €
Autres créances	+ 2 435 795,53 €	+ 2 435 795,53 €	+ 3 964 737,22 €	+ 3 964 737,22 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 015 607,36 €	- 1 015 607,36 €	- 853 506,07 €	- 853 506,07 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 19 545 512,50 €	+ 19 545 512,50 €	+ 41 002 949,45 €	+ 41 002 949,45 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 270 143,51 €	+ 270 143,51 €	+ 4 901 284,76 €	+ 4 901 284,76 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 27 482 531,75 €	- 27 482 531,75 €	- 20 793 028,95 €	- 20 793 028,95 €
Dettes d'exploitation	- 534 876,31 €	- 534 876,31 €	- 822 140,69 €	- 822 140,69 €
Dettes diverses	- 1 457 894,17 €	- 1 457 894,17 €	- 1 308 898,90 €	- 1 308 898,90 €
Dettes diverses/Distribution	- 3 742 236,43 €	- 3 742 236,43 €	- 3 645 174,13 €	- 3 645 174,13 €
TOTAL II	-7 416 244,42 €	-7 416 244,42 €	25 885 453,96 €	25 885 453,96 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	206 827 003,17 €		206 584 108,02 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		236 717 158,07 €		233 832 179,27 €

* 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 31/12/2011

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2011	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011
Capital				
Capital souscrit	187 340 850,00 €		489 753,00 €	187 830 603,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	31 873 201,44 €		131 593,11 €	32 004 794,55 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-10 314 138,00 €		-689 320,17 €	-11 003 458,17 €
Ecarts d'évaluation				
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	-2 800 302,29 €		45 017,24 €	-2 755 285,05 €
Réserves				
Report à nouveau	1 404 417,38 €	-919 920,51 €		484 496,87 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2010	11 644 338,05 €	-11 644 338,05 €		
Résultat de l'exercice 2011			15 162 341,99 €	15 162 341,99 €
Acomptes sur distribution	-12 564 258,56 €	12 564 258,56 €	-14 896 490,02 €	-14 896 490,02 €
TOTAL GENERAL	206 584 108,02 €		242 895,15 €	206 827 003,17 €

Compte de Résultat au 31/12/2011

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 285 716,43 €	2 509 541,11 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	18 163 722,10 €	14 480 245,98 €
Grosses réparations couvertes par provisions	550 091,26 €	1 286 041,15 €	Charges facturées	3 285 716,43 €	2 509 541,11 €
Travaux d'entretien	113 603,50 €	546 363,17 €	Produits annexes		
Autres charges immobilières	396 493,18 €	513 569,62 €	Autres produits divers	56 711,03 €	276 990,82 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	4 345 904,37 €	4 855 515,05 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	21 506 149,56 €	17 266 777,91 €
Rémunération de la société de gestion	1 850 410,56 €	1 508 693,76 €	Honoraires de souscriptions	277 403,82 €	6 143 660,62 €
Honoraires de souscriptions	277 403,82 €	6 143 660,62 €	Transferts de charges d'exploitation	729 320,17 €	1 254 013,05 €
Frais d'acquisitions	689 320,17 €	1 213 471,43 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	245 548,17 €	202 410,24 €	Provisions créances irrécouvrables		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions créances douteuses	179 788,04 €	169 990,84 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions grosses réparations	550 091,26 €	1 286 041,15 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances douteuses	341 889,33 €	315 252,28 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 736 603,29 €	8 853 705,66 €
Provisions pour grosses réparations	544 911,66 €	434 407,38 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	3 949 483,71 €	9 817 895,71 €			
Charges financières	845 305,74 €	656 999,86 €	Produits financiers	245 675,32 €	301 915,10 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	845 305,74 €	656 999,86 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	245 675,32 €	301 915,10 €
Amendes fiscales & pénales		6 200,00 €	Produits exceptionnels	873 523,63 €	519 056,99 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	1 808,78 €		Produits except./activités immobilières	54 000,00 €	48 305,00 €
Charges exceptionnelles	111 107,21 €	8 811,99 €	Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	112 915,99 €	15 011,99 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	927 523,63 €	567 361,99 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	15 162 341,99 €	11 644 338,05 €			
TOTAL GENERAL	24 415 951,80 €	26 989 760,66 €	TOTAL GENERAL	24 415 951,80 €	26 989 760,66 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

Récapitulation des placements immobiliers	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2011 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	40 730 170	46 194 500	33 027 409	38 363 450	NS	24 028	1923
Locaux commerciaux	170 257 168	193 692 020	144 305 962	165 265 564	NS	121 171	1599
Entrepôts	1 217 400	959 904	1 217 400	1 033 230	-7,10%	1 900	505
Immobilisation en cours							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	3 286 978	3 286 978	3 284 481	3 284 481	NS	-	-
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	215 491 716	244 133 402	181 835 252	207 946 725	NS	147 099	1660

NS Non significatif

+1,94% de variation à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2011 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
18, rue Ernestale	62000	ARRAS	136 975	342 000	136 975	325 000	5,23%	57	6 000
Centre commercial "Le Manoir Saint Lô"	44000	NANTES	109 763	137 000	109 763	120 000	14,17%	115	1 191
8 boulevard du Manoir Saint Lô	44230	SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE	76 225	115 000	76 225	113 000	1,77%	98	1 173
ZAC de la Fontaine	45800	SAINT JEAN DE BRAYE	133 050	304 000	133 050	302 000	0,66%	165	1 842
159-165, rue Jean Zay	18000	BOURGES	76 225	166 000	76 225	161 000	3,11%	50	3 320
13 place Gordaine	31000	TOULOUSE	350 633	820 000	350 633	775 000	5,81%	229	3 581
2 rue Idrac / angle boulevard Carnot	84000	AVIGNON	335 736	384 000	335 736	370 000	3,78%	509	754
Lotissement La Cristole II - Rue du bon vent	59810	LESQUIN	699 741	630 000	699 741	628 000	0,32%	706	892
31, rue de Douai	53000	LAVAL	274 408	535 000	274 408	524 000	2,10%	510	1 049
Lotissement La Grivonnaire	218000	QUETIGNY LES DIJON	462 835	750 000	462 835	720 000	4,17%	587	1 278
Rue des Chalands	87000	LIMOGES	228 674	331 000	228 674	329 000	0,61%	360	919
25, boulevard Victor Hugo	69400	VILLEFRANCHE SUR SAÔNE	632 663	782 000	632 663	748 000	4,55%	913	857
Zone Commerciale "La Sauvagère"	34270	SAINT JEAN DE VEDAS	359 475	715 000	359 475	700 000	2,14%	482	1 483
1603. route de Frans	69700	GIVORS	322 430	560 000	322 430	540 000	3,70%	450	1 244
ZAC du Deves de la Condamine	73000	CHAMBERY	940 940	1 550 000	940 940	1 450 000	6,90%	1498	1 035
Centre commercial GIVORS VALLEES II	41350	SAINT GERVAIS LA FORET	670 776	1 100 000	670 776	1 084 000	1,48%	945	1 164
2631, avenue des Landiers	02100	FAYET SAINT QUENTIN	628 730	850 000	628 730	910 000	-6,59%	1206	705
Zone Commerciale des Clouseaux	05100	BRIANCON	379 379	500 000	379 379	515 000	-2,91%	277	1 805
1-3, rue du Bois des Roses	79000	NIORT	314 045	520 000	314 045	502 000	3,59%	506	1 028
Centre Commercial Grand Boucle	60740	SAINT MAXIMIN	1 218 023	2 180 000	1 218 023	2 179 000	0,05%	1300	1 677
4, rue Robert Turgot	36330	LE POINCONNET	392 007	410 000	392 007	400 000	2,50%	700	586
Zone commerciale de CORA	42000	SAINT-ETIENNE	349 108	450 000	349 108	440 000	2,27%	458	983
Route de la Châtre/allée du Forum	69700	GIVORS	320 988	530 000	320 988	500 000	6,00%	437	1 213
23, rue Emile Zola Lieudit Côte Thilière	57100	THIONVILLE	823 225	1 340 000	823 225	1 320 000	1,52%	1195	1 121
C.C. Givors II Z.I. de La Vallée du Gier	13300	SALON DE PROVENCE	1 210 140	2 460 000	1 210 140	2 307 000	6,63%	1890	1 302
Route des Romains	37170	CHAMBRAY LES TOURS	929 482	1 130 000	929 482	1 095 000	3,20%	1311	862
Boulevard Reine Jeanne Lots A et B	11000	NARBONNE	457 347	830 000	457 347	800 000	3,75%	769	1 079
Zone "Espace 10", rue Henri Potez	89000	AUXERRE	609 796	1 170 000	609 796	1 020 000	14,71%	955	1 225
Centre commercial du Forum Sud RN 9	50100	LA GLACERIE	793 192	1 280 000	793 192	1 270 000	0,79%	1102	1 162
Zone commerciale Les Clairions	35760	SAINT GREGOIRE	-	-	990 919	1 086 000	NS	-	NS
18 rue des Fourneaux	59700	MARCQ-EN-BAROEUL	1 150 662	1 330 000	1 150 662	1 365 000	-2,56%	1145	1 162
ZAC de la Glacerie La Banque à Genêts	59290	WASQUEHAL	693 844	865 000	693 844	840 000	2,98%	716	1 208
Parc d'Affaires La Bretèche Bâtiment A2	59130	LAMBERSART	200 470	443 000	200 470	371 000	19,41%	234	1 893
Parc Europe -340, avenue de la Marne	35510	CESSON SEVIGNE	1 308 622	1 810 000	1 308 622	1 731 000	4,56%	1357	1 334
45, avenue de Flandre	21800	QUETIGNY LES DIJON	300 325	384 000	300 325	370 000	3,78%	304	1 263
302, avenue de Dunkerque	13200	ARLES	625 041	1 190 000	625 041	1 140 000	4,39%	1000	1 190
Square du Chêne Germain	79000	NIORT	472 592	850 000	472 592	837 000	1,55%	700	1 214
Rue du Commerce - Zone Commerciale	41350	VINEUIL	254 072	550 000	254 072	537 000	2,42%	400	1 375
Lotissement l'Aurélienne	42000	SAINT-ETIENNE	503 082	650 000	503 082	610 000	6,56%	598	1 087
105, rue Robert Turgot	64230	LESCAR	981 406	1 207 000	981 406	1 111 000	8,64%	1157	1 043
Rue Lavoisier Zone Commerciale du Haut des Sablons	51100	REIMS	-	-	839 064	800 000	NS	-	NS
Rue Emile Zola Côte Thiollière	73100	AIX LES BAINS	365 878	610 000	365 878	620 000	-1,61%	400	1 525
Zone commerciale Lescar- Rue du Corps Franc Pommies	41350	VINEUIL	249 462	510 000	249 462	514 000	-0,78%	392	1 301
Parc Technologique H. Farman - 12, allée Fonck	68000	COLMAR	858 212	1 455 000	858 212	1 405 000	3,56%	1274	1 142
Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny	59160	LOMME	1 097 633	1 690 000	1 097 633	1 650 000	2,42%	1200	1 408
Zone Com. des Sablons 219, rue Lavoisier	89000	AUXERRE	504 134	820 000	504 134	790 000	3,80%	860	953
Rue Louis Blériot - Lots 2-3-4-5	31200	TOULOUSE	1 158 613	1 440 000	1 158 613	1 260 000	14,29%	1372	1 050
Rue Lavoisier	60000	BEAUVAIS	948 771	780 000	948 771	880 000	-11,36%	754	1 034
Quartier Les Clairions 5 rue des Fourneaux	59650	VILLENEUVE D'ASCO	3 849 550	7 100 000	3 849 550	6 970 000	1,87%	5044	1 408
Le Clos Jacquin Rue du Général Giraud	3200	VICHY	838 470	1 190 000	838 470	1 170 000	1,71%	1000	1 190
Le Chêne Bleu - Parc d'activités du Tilloy	74380	CRANVES SALES	830 847	1 050 000	830 847	1 082 000	-2,96%	1000	1 050
121, boulevard de Valmy	83130	LA GARDE	1 040 007	1 950 000	1 040 007	1 900 000	2,63%	1151	1 694
Allée des Ailes	86000	POITIERS	177 451	425 000	177 451	409 000	3,91%	147	2 891
Tattes de Borly Nord - RN 907	88150	CHAVELOT (35%)	1 627 500	1 638 000	1 627 500	1 687 000	-2,90%	4462	367
ZAC Saint Michel	11430	GRUISSAN (64%)	3 200 000	3 475 200	3 200 000	3 456 000	0,56%	1970	1 764
22 rue de la Regratterie	59223	RONCQ (33,33%)	1 217 400	959 904	1 217 400	1 033 230	-7,10%	1900	505
Zone d'Activités de la Fougère	60200	COMPIEGNE (36%)	254 562	270 000	254 562	266 400	1,35%	31	8 710
Le Phoebe - 11 boulevard de la Sagne									
Avenue de l'Europe									
3-11 place de l'hôtel de ville									

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2011 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
Chemin des Espinaux	30340	ST PRIVAT DES VIEUX (50%)	2 667 576	2 900 000	2 667 576	2 850 000	1,75%	1575	1 841
21-31 rue de Paderbon	72000	LE MANS	197 672	170 000	197 672	190 000	-10,53%	61	2 787
Boulevard de Valmy/avenue de l'Avenir	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	20 099 999	21 000 000	20 099 999	21 100 000	-0,47%	10548	1 991
Route d'Arras RD 919	62320	DROCOURT	1 820 000	1 850 000	1 820 000	1 781 000	3,87%	975	1 897
17 av. de Dordogne	24200	SARLAT	6 112 258	6 030 000	6 112 258	6 030 000	0,00%	2011	2 999
20 rue St-Exupéry	38420	LE VERSOUD	3 450 850	3 460 000	3 450 850	3 420 000	1,17%	2031	1 704
Avenue de la Croisette	2600	VILLERS-COTERET	1 264 791	1 260 000	1 264 791	1 225 000	2,86%	1197	1 053
ZAC de la Plaine des Wallons	02220	BRAINE	918 278	930 000	918 277	907 000	2,54%	886	1 050
Avenue du Château	63570	BRASSAC LES MINES	1 270 497	1 260 000	1 270 497	1 260 000	0,00%	1522	828
63 rue de Rome	53000	LAVAL	1 994 084	1 990 000	1 994 084	1 957 000	1,69%	1241	1 604
36 Place Saint Pol	28400	NOGENT LE ROTROU	885 687	990 000	885 687	970 000	2,06%	1306	758
Avenue Olivier Perroy	13790	ROUSSET	9 489 000	8 550 000	9 489 000	8 500 000	0,59%	10000	855
ZAC Gibauderie rue du Clos Marchand	86280	SAINT BENOIT	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	0,00%	2500	1 400
15 ble Henri CORDIER	22600	LOUDEAC	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	0,00%	2087	862
ZAC des Milliaires	30300	BEAUCAIRE	1 585 386	1 490 000	1 585 386	1 485 782	0,28%	1300	1 146
Avenue de la Mer	34400	LUNEL	824 400	860 000	824 400	772 606	11,31%	612	1 405
rue Descartes	02000	CHAMBRY	2 771 870	2 750 000	2 771 870	2 597 721	5,86%	2817	976
Av. Berthoux/rue Mareilhac	33000	BORDEAUX	1 487 194	1 500 000	1 487 194	1 393 759	7,62%	1029	1 458
ZAC GRAND ANGLE Lieudit LA DINARELLE	30133	LES ANGLS	9 643 550	9 090 000	9 637 550	9 010 546	0,88%	7650	1 188
18 rue Royale	74000	ANNECY (VEFA)*	2 987 928	2 987 928	2 985 431	2 985 431	0,08%	0	-
Parc Magudas 6 allée des comètes	33185	LE HAILLAN (50%)	9 504 915	9 335 000	-	-	NS	4288	2 177
TOTAL PROVINCE			123 220 549	141 216 032	115 537 119	131 773 475	NS	105984	1 332
369, rue des Pyrénées	75020	PARIS	110 504	240 000	110 504	225 000	6,67%	56	4 286
99, rue des Orteaux-41, rue Mouraud	75020	PARIS	263 403	480 000	263 403	477 000	0,63%	192	2 500
192, rue Cardinet-151 avenue de Clichy	75017	PARIS	185 988	570 000	185 988	500 000	14,00%	131	4 351
121, rue des Dames	75017	PARIS	109 763	170 000	109 763	153 000	11,11%	37	4 595
47/49, boulevard Bessières	75017	PARIS	169 715	510 000	169 715	490 000	4,08%	399	1 278
124, rue de Belleville	75020	PARIS	217 313	400 000	217 313	383 000	4,44%	62	6 452
183, rue du Faubourg Poissonnière	75009	PARIS	215 803	315 000	215 803	302 000	4,30%	80	3 938
100, rue de l'Ouest	75014	PARIS	180 136	202 000	180 136	192 000	5,21%	74	2 730
84, rue de Maubeuge	75009	PARIS	173 704	270 000	173 704	256 000	5,47%	57	4 737
8, rue Montenotte	75017	PARIS	457 347	527 000	457 347	500 000	5,40%	104	5 067
29, rue Oberkampf-38, boulevard Voltaire	75011	PARIS	145 694	189 000	145 694	179 000	5,59%	45	4 200
13, rue Brézin	75014	PARIS	560 250	675 000	560 250	654 000	3,21%	136	4 963
5, avenue Gambetta	75020	PARIS	118 536	140 000	118 536	130 000	7,69%	42	3 333
107, avenue de Clichy	75017	PARIS	216 612	287 000	216 612	278 000	3,24%	50	5 740
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	193 000	411 612	190 000	1,58%	90	2 144
76, boulevard de Belleville	75020	PARIS	333 101	350 000	333 101	350 000	0,00%	74	4 730
10-12 rue du Rendez-Vous	75012	PARIS	528 388	500 000	528 388	500 000	0,00%	104	4 808
66, rue Lafayette	75009	PARIS	346 059	780 000	346 059	726 000	7,44%	145	5 379
61 rue Montorgueil	75002	PARIS (36 %)	395 729	446 400	395 729	424 440	5,17%	21	21 257
64-66 rue Saint Louis en l'Ile	75004	PARIS (36 %)	266 365	277 200	266 365	273 600	1,32%	16	17 325
25 boulevard de la Tour Maubourg	75007	PARIS (36 %)	302 466	453 600	302 466	450 000	0,80%	24	18 900
1, rue de Chazelles-96, rue de Courcelles	75017	PARIS (36 %)	329 774	388 800	329 774	388 800	0,00%	23	16 904
45, rue de Rochechouart	75009	PARIS (36 %)	220 847	234 000	220 847	234 000	0,00%	27	8 667
151 rue d'Alesia	75014	PARIS (36 %)	390 025	415 800	390 025	408 960	1,67%	30	13 860
199 - 199bis rue de la Convention	75015	PARIS (36 %)	325 212	329 400	325 212	331 200	-0,54%	22	14 973
331 bis rue de Vaugirard	75015	PARIS (36 %)	356 156	360 000	356 156	360 000	0,00%	26	13 846
2 rue Donizetti-46 rue d'Auteuil	75016	PARIS (36 %)	1 055 276	1 094 400	1 055 276	1 069 200	2,36%	37	29 578
2 rue Dufrenoy-1 rue Godard	75016	PARIS (36 %)	353 913	363 600	353 913	345 600	5,21%	31	11 729
66 avenue Kléber-2 rue Cimarosa	75016	PARIS (36 %)	369 347	388 800	369 347	374 400	3,85%	27	14 400
64 rue de Passy	75016	PARIS (36 %)	2 105 430	2 530 800	2 105 430	2 358 000	7,33%	50	50 616
73, boulevard Berthier	75017	PARIS (36 %)	165 465	169 200	165 465	168 480	0,43%	30	5 640
71, rue Guy Moquet	75017	PARIS (36 %)	173 102	183 600	173 102	180 000	2,00%	19	9 663
50 rue Damrémont	75018	PARIS (36 %)	145 101	158 400	145 101	153 000	3,53%	18	8 800
98 avenue de Flandre	75019	PARIS (36 %)	217 651	224 280	217 651	223 920	0,16%	30	7 476
91-103 boulevard de Sébastopol	75001	PARIS	7 427 828	8 390 000	7 400 000	8 170 000	2,69%	1054	7 960
TOTAL PARIS			19 436 336	23 286 280	19 408 508	22 478 600	NS	3378	6 894

DETAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	CODE POSTAL	VILLE	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE DES LOCAUX	EVALUATION 2011 €/m²
			VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
32 avenue du Roule	92200	NEUILLY SUR SEINE	182 939	210 000	182 939	201 000	4,48%	32	6 563
2, place du Sancerrois	78310	MAUREPAS	198 184	430 000	198 184	420 000	2,38%	205	2 098
38/44, rue de la République	93200	SAINT-DENIS	592 874	850 000	592 874	780 000	8,97%	110	7 727
102 rue Henri Barbusse	95100	ARGENTEUIL	336 607	285 000	336 607	294 000	-3,06%	261	1 092
ZAC du Petit Noyer	77340	PONTAULT COMBAULT	1 088 913	1 660 000	1 088 913	1 560 000	6,41%	952	1 744
4 rue de Gisors	95300	PONTOISE	152 449	275 000	152 449	270 000	1,85%	104	2 644
14 Avenue Albert 1er	95600	EAUBONNE	307 490	390 000	307 490	380 000	2,63%	129	3 023
Le Méliès -261, rue de Paris	93100	MONTREUIL	1 283 459	1 970 000	1 283 459	1 875 000	5,07%	469	4 200
Centre Com. "Les Portes de la Ville"	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	1 680 000	1 019 228	1 570 000	7,01%	1143	1 470
Centre commercial les Linandes Beiges	95000	CERGY	660 104	950 000	660 104	950 000	0,00%	802	1 185
3 avenue de Gravelle-172 rue de Paris	94220	CHARENTON	255 924	185 000	255 924	173 000	6,94%	76	2 434
Centre Commercial "Les Arcades"	95620	PARMAIN	770 870	2 130 000	770 870	2 053 000	3,75%	1531	1 391
Centre commercial "Les Arcades"	91330	YERRES	508 678	1 200 000	508 678	1 169 000	2,65%	956	1 255
Avenue Paul Cézanne	78990	ELANCOURT	1 168 788	3 100 000	1 168 788	2 850 000	8,77%	1880	1 649
1, rue du Chêne à Champagne - RN 445	91700	FLEURY MEROGIS	701 265	606 000	701 265	606 000	0,00%	750	808
Centre Commercial Centre Vie Lieudit Croix de Moiselles	95460	EZANVILLE	3 202 027	2 160 000	3 202 027	2 150 000	0,47%	1529	1 413
Le Galliéni-17/19 avenue de la Libération	77000	MELUN	1 612 103	1 520 000	1 612 103	1 480 000	2,70%	874	1 739
ZAC des Gravières	91310	MONTLHERY	990 919	910 000	990 919	900 000	1,11%	999	911
52 rue Pottier	78150	LE CHESNAY	474 421	740 000	474 421	710 000	4,23%	193	3 834
CC de la Bussie Place de la Bussie	95490	VAUREAL	1 924 349	2 420 000	1 924 349	2 420 000	0,00%	1139	2 125
1, avenue des Béguines	95000	CERGY SAINT CHRISTOPHE	2 500 000	2 860 000	2 500 000	2 840 000	0,70%	2040	1 402
53/57 avenue Pierre Curie	78210	SAINT CYR L ECOLE	800 000	960 000	800 000	923 000	4,01%	530	1 811
32 av. Pierre Brossolette	92240	MALAKOFF	20 110 083	21 970 000	20 110 083	21 750 000	1,01%	5910	3 717
1 rue Bokanowski- 38 Grande Rue	92600	ASNIERES (36%)	181 376	198 000	181 376	195 840	1,10%	25	7 920
10 rue Isidore Nérat	93600	AULNAY-SOUS-BOIS (36%)	185 003	174 240	185 003	172 800	0,83%	27	6 453
9-17, avenue Gabriel Péri	92320	CHATILLON (36%)	119 169	115 200	119 169	115 560	-0,31%	28	4 114
29 avenue Jean Jaurès	92140	CLAMART (36%)	326 197	309 600	326 197	302 400	2,38%	28	11 057
34, place du Comte Haymon	91100	CORBEIL ESSONNES (36%)	178 402	169 200	178 402	168 480	0,43%	60	2 820
50 avenue de Paris	95600	EAUBONNE (36%)	114 757	111 600	114 757	111 600	0,00%	29	3 848
35-41 rue du Général de Gaulle	95800	ENGHIEN-LES-BAINS (36%)	192 675	190 800	192 675	190 800	0,00%	20	9 540
108, rue Grande	77300	FONTAINEBLEAU (36%)	237 870	259 200	237 870	243 000	6,67%	45	5 714
1, rue des Marchés	77400	LAGNY SUR MARNE (36%)	144 728	190 800	144 728	151 200	26,19%	44	4 336
53, avenue Pierre Larousse	92240	MALAKOFF (36%)	89 479	97 200	89 479	90 000	8,00%	19	5 116
7 place des Arts	92360	MEUDON (36%)	78 336	75 600	78 336	75 600	0,00%	28	2 700
31 avenue du Maréchal Foch	93360	NEUILLY PLAISANCE (36%)	124 586	118 800	124 586	119 520	-0,60%	31	3 832
142 grand rue charles de Gaulle	94130	NOGENT (36%)	172 698	165 600	172 698	162 720	1,77%	14	11 829
6 rue boursier	9100	ORSAY (36%)	132 089	136 800	132 089	133 200	2,70%	37	3 697
198 rue Houdan	92330	SCEAUX (36%)	153 119	163 800	153 119	162 000	1,11%	21	7 800
13 rue du Général de Gaulle	78120	RAMBOUILLET (36%)	128 449	147 600	128 449	129 600	13,89%	27	5 467
9, avenue du Général de Gaulle	78140	VELIZY VILLACOUBLAY (36%)	76 376	77 400	76 376	69 840	10,82%	32	2 419
26, avenue de Saint Cloud	78000	VERSAILLES (36%)	216 378	219 600	216 378	217 440	0,99%	29	7 531
2 Quai Fernand Saguet	94700	MAISONS ALFORT (VEFA)*	299 050	299 050	299 050	299 050	0,00%	0	-
27-29 rue des Promenades	77320	FERTE GAUCHER	1 670 000	1 630 000	1 670 000	1 670 000	-2,40%	1845	883
Rue Victor Baltard	77140	CLAYE SOUILLY	13 847 325	13 300 000	-	-	NS	6139	2 166
360 av du Gal de Gaulle	92140	CLAMART (60%)	12 097 882	11 430 000	-	-	NS	4810	2 376
TOTAL Ile de France			72 834 831	79 631 090	46 889 624	53 694 650	NS	37 738	2 110

TOTAL SCPI	215 491 716	244 133 402	181 835 252	207 946 725	NS	147 099	1 660
------------	-------------	-------------	-------------	-------------	----	---------	-------

* VEFA: vente en l'état futur d'achèvement.

NS: Non significatif

+1,94% de variation à patrimoine constant

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2011, 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 2011" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société 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 provisions 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 2011.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
. Terrains et constructions locatives	177 862 782,63 €	35 483 949,64 €	-1 829 982,76 €	211 516 749,51 €
. Amortissements				
. Agencements, aménagements sur construction	687 988,31 €			687 988,31 €
. Immobilisations en cours	3 401 531,44 €	2 497,05 €	-117 050,00 €	3 286 978,49 €
	181 952 302,38 €	35 486 446,69 €	-1 947 032,76 €	215 491 716,31 €

> L'augmentation des immobilisations locatives correspond aux acquisitions de : "Le Haillan" à Bordeaux pour 9 504 915 € en février 2011 en indivision avec la SCPI FICOMA (50%), "Claye Souilly" en mars 2011 pour 13 847 325 € et "Clamart" pour 12 097 881,66 € en indivision avec la SCPI FICOMA (5%) et la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 (35%). L'augmentation des immobilisations locatives correspond également à une augmentation de la valeur comptable de l'immeuble les "Angles" (déjà acquis en 2010) pour 6 000 €, ainsi que l'achat d'un appartement en vue de la création d'une loge de gardien de l'immeuble "Boulevard Sébastopol" à Paris pour 27 827,98 € (décision d'assemblée générale).

> La diminution des terrains et constructions locatives correspond à la vente de "Reims" pour 839 064,15 € (prix de vente : 840 000 €) et de "Parc de la Bretèche" pour 990 918,61 € (prix de vente : 1 075 000 €). La diminution des immobilisations en cours correspond à l'affectation des frais d'hypothèque à l'acquisition "Clamart" pour 84 300 € et au remboursement de l'indemnité d'immobilisation versée en vue de l'acquisition "Blanc-Mesnil" qui a été annulée pour un montant de 32 750 €.

> L'augmentation des immobilisations en cours correspond à l'acquisition "Annecy" pour 2 497,05 €.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2011	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2011
. Provisions pour grosses réparations	1 253 648,32 €	544 911,66 €	-550 091,26 €	1 248 468,72 €
. Provisions pour créances douteuses	853 506,07 €	341 889,33 €	-179 788,04 €	1 015 607,36 €
. Provisions pour litige et risque				
. Provisions pour créances d'exploitation				
	2 107 154,39 €	886 800,99 €	-729 879,30 €	2 264 076,08 €

> 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 "Faubourg Poissonnière à Paris" pour 75 979,29 €, "Pontoise" pour 169 319,49 €, "Reims" pour 37 649 €, "Les Linandes Beiges à Cergy" pour 9 530 €, "Les Arcades à Parmain" pour 21 960 €, "Le Clos Jacquin à Toulouse" pour 13 026,98 €, "Le Chêne Bleu" à Beauvais pour 106 349,99 €, "76 boulevard de Belleville" pour 819,81 €, "Cergy Saint-Christophe" pour 54 857,50 €, "boulevard Sébastopol à Paris" pour 47 946 €, "rue Bokanowski à Asnières-sur-Seine" pour 2 926,77 €, "Rambouillet" pour 7 565,40 €, "Compiègne" pour 59,95 €, "rue Saint-Louis en l'Isle à Paris" pour 703,19 €, "rue Chazelles à Paris" pour 143,51 €, "rue de Passy" à Paris pour 196,70 € et "Eaubonne" pour 1 057,68 €.

> Les dotations pour provisions des créances douteuses sur l'exercice 2011 concernent soixante-sept locataires. Les reprises concernent quarante et un locataires dont les provisions sont devenues sans objet.

AFFECTATION DU RESULTAT 2010

. Report à nouveau antérieur		1 404 417,38 €
. Résultat de l'exercice 2010		11 644 338,05 €
. Dividendes versés aux associés	12 564 258,56 €	
. Report à nouveau	484 496,87 €	
	13 048 755,43 €	13 048 755,43 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 6ème résolution de l'Assemblée Générale du 9 juin 2011.

ETAT DES CREANCES

. Créances locatives
. Créances fiscales
. Débiteurs divers

Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
4 514 455,96 €	4 514 455,96 €	
1 852 019,62 €	1 886 786,62 €	
583 775,91 €	583 775,91 €	
6 950 251,49 €	6 985 018,49 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 645 685,41 €, ainsi que les soldes de charges non encore refacturés aux locataires pour 2 868 770,55 €.

> 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 restant à payer.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement un produit à recevoir de l'assurance pour le sinistre Elancourt pour 527 568 €, les proratas de loyers suite aux acquisitions pour un montant de 21 513,65 € et la quote-part de loyer de la bâche sur l'acquisition "Centre commercial Malakoff" pour 20 466,59 € (loyer à terme éché), un fonds de roulement syndic pour 8 231,28 €. Le solde correspond à une souscription d'un associé en attente de règlement pour 5 996,39 €

ETAT DES DETTES

. Emprunts auprès des établissements de crédit
. Dépôts de garantie des locataires
. Locataires, avance sur charges
. Dettes fiscales
. Associés solde sur distribution
. Créiteurs divers
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
24 062 950,28 €	62 950,28 €	24 000 000,00 €
3 419 581,47 €		3 419 581,47 €
385 432,07 €	385 432,07 €	
772 865,83 €	772 865,83 €	
3 742 236,43 €	3 742 236,43 €	
685 028,34 €	685 028,34 €	
149 444,24 €	149 444,24 €	
33 217 538,66 €	5 797 957,19 €	27 419 581,47 €

> 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 € a été débloquent pour financer l'acquisition "Clamart". Le solde correspond aux intérêts courus pour 62 950,28 €.

> Les locataires créiteurs représentent des loyers encaissés en 2011 sur le quittancement du 1er trimestre 2012.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 273 571,71 € et la TVA sur factures à établir pour 473 658,57 €. Le solde correspond à une taxe foncière 2011 d'un immeuble payable en février 2012 soit 25 635,55 €.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2011 versé en janvier 2012.

> Les créiteurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 211 206,89 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 59 973,87 €, les indivisions à payer aux indivisaires pour 126 387,80 €, les dépôts de garanties versés par les vendeurs lors des acquisitions immobilières pour 9 943,27 €, une quote-part de loyer payée deux fois par le vendeur concernant l'acquisition boulevard Sébastopol pour 92 070,19 €, des dettes diverses pour 44 098,71 € et des charges à payer pour 141 347,61 € (dont 108 000 € TTC de provision d'expertise 2011).

CAPITAL

Capital souscrit
Prime d'émission
Prélèvement sur prime d'émission

Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
187 340 850,00 €	489 753,00 €		187 830 603,00 €
31 873 201,44 €	131 593,11 €		32 004 794,55 €
-10 314 138,00 €	-689 320,17 €		-11 003 458,17 €

> Le capital social au 31 décembre 2011 est composé de 1 227 651 parts contre 1 224 450 parts au 1er janvier 2011, soit 3 201 parts en augmentation d'une valeur nominale de 153 € la part, soit une augmentation de 489 753 €.

> 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 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles	-2 800 302,29 €		45 017,24 €	-2 755 285,05 €

> 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 plus -values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 45 017,24 €.

> Ces plus-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes pour un montant de 1 915 000 € et des valeurs comptables pour un montant de 1 829 982,76 €, ainsi que pour les frais sur ventes pour 40 000 €.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **1 593 988,38 €**

> 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 (pour les tranches A et B) ont fait l'objet de deux opérations de garantie de taux plafond fixé à 3% pendant toute la durée de l'emprunt. La tranche C de l'emprunt du Crédit Foncier de France a fait l'objet d'un SWAP durant l'année 2011, ce qui permet de fixer le taux à 2,07%.

. 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%.

> 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	18 163 722,10 €	
. Charges facturées	3 285 716,43 €	
. Autres produits divers	56 711,03 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		21 506 149,56 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 285 716,43 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-113 603,50 €	
. Grosses réparations	-550 091,26 €	
. Autres charges immobilières	-396 493,18 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		17 160 245,19 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	-2 373 362,55 €
--------------------------------------	-----------------

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

14 786 882,64 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION NETTES DES REPRISES	-156 921,69 €
---	---------------

HONORAIRES SOUSCRIPTIONS	277 403,82 €
--------------------------	--------------

IMPUTATION DES FRAIS SUR VENTES SUR PLUS OU MOINS VALUES	40 000,00 €
--	-------------

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)

14 947 364,77 €

Produits financiers	245 675,32 €	
Charges financières	-845 305,74 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		-599 630,42 €

RESULTAT COURANT

14 347 734,35 €

Produits exceptionnels	927 523,63 €	
Charges exceptionnelles	-112 915,99 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		814 607,64 €

RESULTAT NET COMPTABLE

15 162 341,99 €

TABEAU DE FINANCEMENT

	2010	2011
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	16 219 634,29 €	45 904 234,21 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	11 644 338,05 €	15 162 341,99 €
Cessions d'actifs	3 179 458,38 €	1 835 000,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	66 448 225,64 €	621 346,11 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-645 112,36 €	6 551 233,69 €
Dotations aux provisions	749 659,66 €	886 800,99 €
Dépôts reçus		
Total des ressources	81 376 569,37 €	25 056 722,78 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	3 508 013,04 €	-519 772,90 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	2 810 824,18 €	3 645 174,13 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	8 919 084,43 €	11 154 253,59 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs	34 998 015,81 €	36 135 766,86 € (**)
Reprise d'amortissements et de provisions	1 456 031,99 €	729 879,30 €
Dépôts réglés		
Total des emplois	51 691 969,45 €	51 145 300,98 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE (*)	45 904 234,21 €	19 815 656,01 €

(*) 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

4 345 904,37 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	3 285 716,43 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	550 091,26 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	113 603,50 €
- les charges non récupérables pour	21 891,82 €
- les impôts et taxes pour	222 020,31 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	95 139,31 €
- les honoraires de relocation	35 115,00 €
- les primes d'assurances pour	120,00 €
- des honoraires divers	22 206,74 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

3 949 483,71 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour 2 127 814,38 €

10 % HT des recettes locatives et financières encaissées. 1 850 410,56 €

LES HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS comprend pour

9 % HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'emission) 277 403,82 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour

- les honoraires des commissaires aux comptes (audit légal) pour	36 727,88 €	245 548,17 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	97 330,30 €	
- la cotisation à l'ASPIM pour		
- la redevance AMF pour	1 871,00 €	
- la rémunération et frais du conseil de surveillance pour	13 608,12 €	
- des honoraires divers	43 745,04 €	
- CVAE	28 908,00 €	
- des frais d'actes pour		
- diverses charges de gestion courante pour	23 357,83 €	

- Frais sur acquisitions prélevés sur la prime d'émission 689 320,17 €

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

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour 886 800,99 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES FINANCIERES enregistrent pour

845 305,74 €

845 305,74 €

(correspond aux charges d'intérêts sur les emprunts)

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour

112 915,99 €

- Indemnités judiciaires	1 808,78
- locataires irrécouvrables	111 107,21

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

- les loyers de vos immeubles	18 163 722,10 €	21 506 149,56 €
- les charges refacturées	3 285 716,43 €	
- des autres produits	56 711,03 €	

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

- les reprises de provisions pour créances douteuses	179 788,04 €	1 736 603,29 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	550 091,26 €	
- les reprises de provisions pour litiges		
- les transferts de charges	729 320,17 €	
- les honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	277 403,82 €	

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires		245 675,32 €
--	--	--------------

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

- principalement à des indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles "Toulouse", "Garge les Gonesse", "Centre de vie" et "Monthlery", "le Verdi", "Malakoff" et "les Angles"	868 686,20 €	927 523,63 €
- Locataires passés en pertes et profits et dommages et intérêts		
- Indemnité de résiliation de bail	54 000,00 €	
- appurement du compte de prélèvement libératoire	4 337,43 €	
- "article 700" refacturé aux locataires	500,00 €	

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

24 415 951,80 €
9 253 609,81 €

LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice. 15 162 341,99 €

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 31/12/2011 :	1 227 651	
Placements immobiliers	214 243 247,59 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-7 416 244,42 €	
Valeur comptable	206 827 003,17 €	168,47 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	244 133 402,49 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-7 416 244,42 €	
Valeur de réalisation	236 717 158,07 €	192,82 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
10,76% TTC du prix de souscription	25 470 766,21 €	
	25 470 766,21 €	
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%	15 136 270,95 €	
Frais de commercialisation 1,80%	4 394 401,24 €	
	19 530 672,20 €	
Valeur de reconstitution	281 718 596,48 €	229,48 €

(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

92 300 LEVALLOIS-PERRET

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS **EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

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 2011, 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 vénale 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 vénale 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.

Paris, le 27 avril 2012

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES



Stéphane LIPSKI

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 2011

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 2011 à 277 403,82 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 2011 à 1 850 410,56 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 27 avril 2012

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES



Stéphane LIPSKI

TEXTE DES RESOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale arrête le capital social au 31 décembre 2011 à 187 830 603 €.

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 2011, approuve les comptes de l'exercice 2011 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 2011 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 2011.

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 2011

s'élève à la somme de	15 162 341,99 €
et que majoré du report à nouveau de	484 496,87 €
le montant total disponible atteint	15 646 838,86 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de	14 896 490,02 €
et de reporter à nouveau le solde, soit	750 348,84 €

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 206 827 003,17 €, soit 168,47 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 236 717 158,07 €, soit 192,82 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 281 718 596,48 €, soit 229,48 € 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.

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 avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Douzième résolution

L'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion, à compter de l'exercice 2012 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012, une rémunération sur les arbitrages, qui sera acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Elle sera égale à 2,5% HT, calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle sera payable comme suit :

- 1% HT après signature des actes de vente,
- 1,5% HT lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Treizième résolution

L'assemblée générale décide d'attribuer, pour l'exercice 2012, à chaque membre du conseil de surveillance, un jeton de présence d'un montant de 1 250 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Quatorzième résolution

Conformément à l'article 20 des statuts et suite à la démission de Monsieur Gérard LAPLASSE, l'assemblée générale ratifie la nomination en tant que membre du conseil de surveillance de :

SNRT - Société Nouvelle de Réalisations Techniques,
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN, président de la société SNRT
Détenant 2 950 parts
Siège social à Rennes (35000)

cooptée au conseil de surveillance du 16 septembre 2011 et ce pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Quinzième résolution

Conformément à l'article 20 des statuts et suite à la démission de Monsieur Henri MAASSEN, l'assemblée générale ratifie la nomination en tant que membre du conseil de surveillance de :

AEP - ASSURANCE EPARGNE PENSION
Représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE, directeur financier et de l'actuariat
Détenant 52 912 parts
Siège social à Paris (75009)

cooptée au conseil de surveillance du 16 septembre 2011 et ce pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Seizième 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 2014, 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.

Associés sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

AEP - ASSURANCE EPARGNE PENSION

Représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE - Né en 1969

Références professionnelles : directeur financier et de l'actuariat

Détenant 52 912 parts

Siège social à Paris (75001)

Monsieur Jacques BALESE - Né en 1942 - Demeurant à Bouvignies (59870)

Détenant : 90 parts

Références professionnelles : président de la société JFB FINANCES SA - Membre de la Compagnie des Conseils et Experts Financiers.

BTP PREVOYANCE

Représentée par Monsieur Dominique de SAIVRE - Né en 1947

Références professionnelles : directeur financier

Détenant : 34 354 parts

Siège social à Paris (75006)

Madame Véronique LEROUX - Née en 1958 - Demeurant à Paris (75016)

Détenant : 1 part

Références professionnelles : directeur général adjoint administratif et financier de Pro BTP.

MATIGNON FINANCES

Représentée par Monsieur Franck ROSSARD - Né en 1968

Références professionnelles : directeur général

Détenant : 11 parts

Siège social à Paris (75001)

SNRT - Société Nouvelle de Réalisations Techniques

Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN - Né en 1959

Références professionnelles : président de la société SNRT

Détenant 2 950 parts

Siège social à Rennes (35000)

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

Association APPSCPI

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA - Née en 1946

Détenant : 2 parts

Siège social à Paris (75017)

SCI AVENIR IMMOBILIER

Représentée par sa gérante, Madame Jacqueline LEBRUN - Née en 1933

Références professionnelles : secrétaire - comptable - retraitée

Détenant 40 parts

Siège social à Contres (41700)

Monsieur Léon BARUC - Né en 1948 - Demeurant à Paris (75017)

Détenant 25 parts

Références professionnelles : avocat honoraire au Barreau de Paris et fondateur et dirigeant de la foncière d'investissements ETCHE.

Monsieur Pierre CABANE - Né en 1960 - Demeurant à Levallois-Perret (92300)

Détenant : 476 parts

Références professionnelles : cadre dirigeant et fondateur d'une PME, puis administrateur de sociétés, conseil en stratégie et marketing et enseignant à l'université de Paris Dauphine - Sciences Po et à l'Ecole Centrale.

Monsieur Laurent FLECHET - Né en 1965 - Demeurant à Paris (75010)

Détenant 1 part

Références professionnelles : président du directoire de Ciloger, puis directeur général délégué en charge de l'activité immobilière du Groupe Primonial.

Monsieur Laurent GRAVEY - Né en 1962 - Demeurant à Wissous (91320)

Détenant : 353 parts

Références professionnelles : responsable du développement de l'expertise commerciale à la Banque Postale.

Madame Hélène KARSENTY - Née en 1949 - Demeurant à Gignac (34150)

Détenant : 100 parts

Références professionnelles : contrôleur indépendant de gestion immobilière et ancien administrateur filiale France Groupe International.

Monsieur Bruno MAQUINGHEN - Né en 1973 - Demeurant à Ballée (53340)

Détenant : 286 parts

Références professionnelles : directeur d'agence Banque Populaire de l'Ouest.

SCI PRIMONIAL CAPIMMO

Représentée par son gérant, la société PRIMONIAL REIM, elle-même représentée par son président, Monsieur Laurent FLECHET - Né en 1965

Références professionnelles : président du directoire de Ciloger, puis directeur général délégué en charge de l'activité immobilière du Groupe Primonial.

Détenant 28 248 parts

Siège social à Paris (75007)

Société anonyme SPIRICA

Représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON - Né en 1954

Références professionnelles : directeur général

Détenant 38 100 parts

Siège social à Paris (75015)

Société anonyme UNION FINANCIERE DE FRANCE

Représentée par Madame Martine SIMON CLAUDEL - Née en 1949

Références professionnelles : directeur général délégué

Détenant 1 part

Siège social à Paris (75016)

Dix-septième 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.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2010
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	18 163 722,10 €	14 480 245,98 €	14,81 €	14,00 €
- Excédent brut d'exploitation	14 786 882,64 €	4 556 498,24 €	12,06 €	4,41 €
- Résultat de l'exercice	15 162 341,99 €	11 644 338,05 €	12,37 €	11,26 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	187 830 603,00 €	187 340 850,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	206 827 003,17 €	206 584 108,02 €	168,47 €	168,72 €
- Immobilisations locatives	215 491 716,31 €	181 952 302,38 €	175,53 €	148,60 €
- Total de l'état du patrimoine	206 827 003,17 €	206 584 108,02 €	168,47 €	168,72 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	15 646 838,86 €	13 048 755,43 €	12,76 €	12,62 €
- Dividende	14 896 490,02 €	12 564 258,56 €	12,15 €	12,15 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	244 133 402,49 €	207 946 725,31 €	198,86 €	169,83 €
- Valeur comptable	206 827 003,17 €	206 584 108,02 €	168,47 €	168,72 €
- Valeur de réalisation	236 717 158,07 €	233 832 179,27 €	192,82 €	190,97 €
- Valeur de reconstitution	281 718 596,48 €	275 628 259,79 €	229,48 €	225,10 €

Communiqué judiciaire en exécution du jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 16 mars 2012

Par huit ordonnances prononcées les 8 avril, 8 et 9 juillet 2009, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a condamné des sociétés Ciloger, Franklin Gérance, UFG Real Estate Managers et 7 sociétés civiles de placement immobilier dont elles assurent la gestion, pour avoir refusé de communiquer les feuilles de présence des associés comportant leurs coordonnées personnelles à l'Association de Défense des Porteurs de Parts de Sociétés Civiles Immobilières, dite APPSCPI, qui avait formé cette demande en sa qualité d'associé des SCPI.

Les ordonnances de référés ont rappelé que l'article du R214-137 du code monétaire et financier, qui a pour objet d'améliorer l'information des associés de société civile immobilière, est une disposition législative qui déroge à l'article 9 du Code civil relatif à la protection de la vie privée. Elles ont condamné les sociétés civiles de placement immobilier à communiquer les feuilles de présence des associés à l'APPSCPI dans les 8 jours suivant la signification de la décision, obligation assortie d'une astreinte.

Aux termes de cet article du code monétaire et financier : *«Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie»*.