



CIFOCOMA 3

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2007-03

Période analysée
Du 01-07-2007 au 30-09-2007

Période de validité
Du 01-10-2007 au 31-12-2007

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 22 OCTOBRE 2007

Après consultation de votre Conseil de Surveillance, une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée le 22 octobre 2007 afin de délibérer sur l'augmentation du capital plafond de 243 902 parts de 153 € de nominal.

La résolution modifiant l'article 7 des statuts a été adoptée. Le nouveau capital plafond de la SCPI s'établit à 797 093 parts soit 121 955 229 € de nominal.

La collecte sera réalisée au fur et à mesure des investissements immobiliers prévus, soit 10 à 15 M€ pour le 4^{ème} trimestre 2007.

INFORMATIONS GENERALES

Produits financiers

La trésorerie des SCPI est placée en certificats de dépôts. La loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2007 généralise désormais la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (11%), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, *quel que soit le régime d'imposition*.

En conséquence, les prélèvements sur les produits financiers versés par vos SCPI sont désormais les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire au taux actuel de 27% (16% d'impôt + 11% de prélèvements sociaux) : comme auparavant, les produits financiers que vous percevez continuent à être nets de toute imposition,
- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la Société de Gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (11%). Vous serez imposables sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Par conséquent, l'acompte a été déterminé, comme à l'accoutumée, sous déduction, pour tous les associés, du prélèvement libératoire sur les produits financiers issus des placements en certificats de dépôts. Ce prélèvement sera remboursé sur les revenus du 4^{ème} trimestre à hauteur de 16 % aux associés n'ayant pas opté pour le prélèvement libératoire.

Conditions de retrait des parts et jouissance des parts

Toute demande de retrait ou de cession doit être adressée à la Société de Gestion en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux).

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende le jour de l'envoi du chèque ou du virement à l'intérieur de l'augmentation du capital lorsqu'elles ont été compensées.

Parts en souscription : La jouissance des parts est fixée au premier jour du deuxième mois qui suit la souscription et son règlement.

Changements d'adresse ou de RIB

Les changements d'adresse ou de RIB peuvent être adressés directement à la SERCC. Ces modifications doivent nous parvenir 15 jours avant la fin d'un trimestre. Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé en rappelant votre numéro d'associé. Les modifications d'option fiscale sur les produits financiers peuvent être adressées avant le 31 décembre de l'année concernée.

SCPI CIFOCOMA 3

CAPITAL

Capital effectif au 30-09-2007 : 553 191 parts soit	84 638 223,00 €
Capitaux collectés au 30-09-2007 :	100 149 479,85 €
Capital autorisé : 553 191 parts soit	84 638 223,00 €
Capitalisation au 30/09/2007 :	113 404 155,00 €
Nominal :	153,00 €
Valeur de réalisation au 31-12-2006 :	181,38 €
Nombre de parts souscrites au 30/09/2007 :	553 191
Nombre d'associés :	2417

AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS

- Conditions de souscription à partir du 4 juillet 2007.

Prix :	Souscriptions inférieures à 457.347,05 €	Souscriptions supérieures à 457.347,05 €
Nominal :	153,00 €	153,00 €
Prime d'émission :	32,08 €	32,08 €
Forfait Gérance 10,764 %TTC	19,92 €	-
Somme payée par le souscripteur	205,00 €	185,08 €

- Libération : totalité du prix à la souscription.

LA SOCIETE DE GESTION NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

CONDITIONS DE CESSION DU TRIMESTRE

CIFOCOMA 3 étant une Société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement du nominal + prime d'émission soit 185,08 € à compter du 4 juillet 2007.
- Il n'y a pas de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur, calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine arrêtés au 31 décembre 2006 est de 181,38 € par part. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.
Elle restera valable jusqu'à l'arrêté des comptes de 2007.
- Il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :
 - Information de l'AMF par la Société de Gestion ;
 - Convocation d'une A.G.E dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la Société de Gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles conformément à l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.

CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIES

Conditions librement débattues entre les associés. Prévoir cependant les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.

Un droit fixe de 15,24 €, quel que soit le nombre de parts cédées, est perçu par la Société de gestion pour les frais de dossier.

CAPITAL ET MARCHE DES PARTS ANNEE 2007

	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Souscriptions	1537	3467	59 720
Retraits	1537	3467	6 529
* Augmentation du capital.			53 191*

DISTRIBUTION / RENTABILITE

Dividende année 2007 :	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Date de paiement :	09/05/07	25/07/07	25/10/07
Avant prélèvement libératoire	3,08 €	3,11 €	3,11 €
Après prélèvement libératoire* :	3,06 €.	3,09 €	3,07 €

* Voir informations générales.

RENDEMENT

	2003	2004	2005	2006	2007
Rentabilité	7,00 %	7,12 %	7,12 %	7,04 %*	6,70 %**
Prix de souscription*	175,66 €	175,66 €	175,66 €	179,00 €	188,00 €
Dividende***	12,30 €	12,50 €	12,50 €	12,60 €	

* Au 1^{er} janvier. ** Prévisions. *** Avant prélèvement libératoire.

ACTIVITE IMMOBILIERE

SITUATION LOCATIVE

Principaux locaux vacants

Bureaux :

- o 31, Rue de Douai - 59810 LESQUIN (498 m²),
- o 21, Rue des Génottes/1, Av. des Béguines-95800 CERGY-ST-CHRISTOPHE (304,80 m²),
- o 95210 SAINT-GRATIEN (100 m²).

Locaux commerciaux :

- o 95100 ARGENTEUIL (166 m²),
- o Centre commercial Les Portes de la Ville - 95140 GARGES-LES-GONESSE (2260 m²),
- o Centre commercial de la Plaine - 92140 CLAMART (238 m²),
- o Espace Murat - 3, Av. de la Gare - 94000 BOISSY-ST-LEGER (801,50 m²),
- o Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELLOT (403,75 m²) (indivision).
Une étude pour l'amélioration de ce centre est lancée en vue de mieux positionner ce patrimoine par rapport aux zones concurrentes.

- o Le Clos Jacquin - Rue du Général Giraud - 31000 TOULOUSE (337 m²),
- o 36330 LE POINCONNET (750 m²),
- o 121, Rue des Dames - 75017 PARIS (50 m²),
- o Les Linandes Beiges - 95000 CERGY-PONTOISE (183 m²),
- o 05100 BRIANCON (212,08 m²),
- o 32, Av. du Roule - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE (60 m²).

Relocations :

- o GISORS (PONTOISE) (27140) (146 m²),
- o 5, Avenue Gambetta - 75020 PARIS (55 m²),
- o TOULOUSE (31000) (50 m²).

Taux d'occupation (moyenne de l'année)

	31/03/07	30/06/07	30/09/07
En surface :	93,69 %	92,37 %	91,30 %
Loyer :	94,72 %	93,88 %	94,09 %

Taux d'encaissement des loyers

	31/03/07	30/06/07	30/09/07
	97,59 %	97,38 %	93,69 %

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisition :

Les 5 et 7 septembre 2007, la Société de Gestion a signé deux actes authentiques concrétisant l'acquisition « NICOLAS ».

Il s'agit d'un ensemble de 40 boutiques en pied d'immeubles développant 3258 m² louées à une enseigne nationale de premier plan.

Réparti entre Paris intra muros et l'Île-de-France, cet investissement constitue un fonds de portefeuille présentant de réelles garanties tant au plan de la durée des baux, que de la signature du preneur. Le rendement est de 5,52 % la première année, les loyers étant indexés sur la base de l'indice INSEE du cours de la construction.

Le montant total de cette acquisition est de 28,5 millions d'Euros. La quote-part de votre SCPI dans l'indivision est de 36 %. Le reste est ainsi réparti :

- FICOMA : 36,00 % - IMMOVILLIERS : 6,00 %
- CIFOCOMA 4 : 17,60 % - CIFOCOMA 2 : 4,40 %

La Société de Gestion va orienter ses recherches à la fois dans le sens d'une diversification du portefeuille et d'une amélioration des taux de rendement, le marché actuel étant, comme vous le savez, fortement concurrentiel.

Cession : 381 m² situés à (94000) BOISSY-ST-LEGER ont été cédés le 10 août 2007 pour un prix de :135 150 €.