



FICOMA

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 47 617 parts de 763 € de nominal.

La résolution modifiant l'article 7 des statuts a été adoptée. Le nouveau capital plafond de la SCPI s'établit à 117 926 parts soit 89 977 538 € 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 FICOMA

CAPITAL

| | | |
|--|--------------|-----------------|
| Capital effectif au 30-09-2007 : | 70 174 parts | 53 542 762,00 € |
| Capitaux collectés au 30-09-2007 : | | 65 789 937,51 € |
| Capital autorisé : | 70 309 parts | 53 645 767,00 € |
| Capitalisation au 30/09/2007 : | | 73 682 700,00 € |
| Nominal : | | 763,00 € |
| Valeur de réalisation au 31-12-2006 : | | 974,66 € |
| Nombre de parts souscrites au 30/09/2007 : | 70 174 | |
| Nombre d'associés : | 1002 | |

AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS

- Conditions de souscription à compter du 4 juillet 2007 :

Prix :

| | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Nominal : | 763,00 € |
| Prime d'émission : | 184,96 € |
| Commission de souscription : | <u>102,04 €</u> (10,764 % TTC) |
| Somme payée par le souscripteur | 1 050,00 € |

- Libération : totalité du prix à la souscription.

LA SOCIETE DE GESTION NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

CONDITIONS DE CESSIION DU TRIMESTRE

FICOMA 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

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement du nominal + prime d'émission soit 947,96 €.

2. 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 974,66 € 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.

3. 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

| | 1 ^{er} trim. | 2 ^{ème} trim. | 3 ^{ème} trim. |
|---------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Souscriptions | 477 | 151 | 10 720 |
| Retraits | <u>125</u> | <u>106</u> | <u>546</u> |
| Solde* | 352 | 45 | 10 174 |

* vient en augmentation du capital social.

DISTRIBUTION / RENTABILITE

Dividende année 2007 :

| Date de Paiement | 1 ^{er} trim. | 2 ^{ème} trim. | 3 ^{ème} trim. |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Avant prélèvement libératoire | 15,04 €* | 15,45 € | 15,45 € |
| Après prélèvement libératoire* : | 15,02 € | 15,29 € | 15,30 € |

* Voir conditions générales.

RENDEMENT

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Rentabilité | 7,30 % | 6,70 % | 6,42 % | 6,95 %* | 6,70 %** |
| Prix de souscription* | 925,00 € | 925,00 € | 935,00 € | 935,00 € | 970,00 € |
| Dividende*** | 67,50 € | 62,00 € | 60,00 € | 61,00 € | |
| Solde exercice 2006 | | | | 4,00 € | |

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

ACTIVITE IMMOBILIERE

SITUATION LOCATIVE

Locaux vacants

Bureaux :

- o 34, Rue Jules Verne - 44700 ORVAULT (151 m²),
- o 14/16, Rue Scandicci - 93500 PANTIN (265 m²),
- o 9 ter, 11, 13, Rue Carnot - 94270 LE KREMLIN BICETRE (107 m²),
- o Rue du Marché au vin - 67000 STRASBOURG (423,30 m²),
- o Le Fragonnard - 06400 CANNES (289 m²).

Locaux commerciaux :

- o Centre commercial Tête de Pont - 92150 SURESNES (184,50 m²),
- o Centre Commercial Saint-Antoine - 60100 CREIL (446 m²),
- o Quai Voltaire - 75006 PARIS (125 m²),
- o Zone d'activité de la Fougère - 88150 CHAVELOT (297,50 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 Centre Commercial Espace - Av. Paul Raoul - 78130 LES MUREAUX (160 m²).

Taux d'occupation (moyenne de l'année)

| | 31/03/07 | 30/06/07 | 30/09/07 |
|--------------|----------|----------|----------|
| En surface : | 95,99 % | 95,83 % | 95,40 % |
| En loyer : | 93,00 % | 91,81 % | 92,67 % |

Taux d'encaissement des loyers

| | 30/03/07 | 30/06/07 | 30/09/07 |
|--|----------|----------|----------|
| | 94,99 % | 96,86 % | 90,29 % |

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 :

| | | | |
|----------------|---------|------------------|--------|
| - CIFOCOMA 3 : | 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.

PROCEDURE EN COURS (RAPPEL)

Par jugement en date du 14 mars 2006, la compagnie AXA a été condamnée en qualité de vendeur de deux immeubles à garantir la SCPI dans le litige l'opposant celle-ci à son locataire. Une somme de 489 474,79 €, en principal, a été versée au titre de l'exécution provisoire. La compagnie AXA a fait appel.