

MARCHÉ PRIMAIRE - augmentation de capital en cours

(note d'information ayant reçu le visa de l'AMF n° SCPI 13-08 en date du 5 avril 2013)

Ouverture du capital le 22.04.2013 – création de 7 501 parts aux conditions suivantes :

Prix de souscription :

- Valeur nominale 160 €
- Prime d'émission 370 €
- Prix de souscription (pour une part) 530 €

Conformément aux statuts et à la note d'information visée par l'AMF, un droit prioritaire de souscription d'un mois a été octroyé aux associés déjà porteurs de parts.

Entrée en jouissance des parts payées comptant :

Après un délai de trois mois, le 1^{er} jour du mois suivant. Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription par la Société de Gestion. Exemple :

- parts souscrites au cours du mois d'avril 2013 : jouissance à compter du 01.08.2013
- parts souscrites au cours du mois de mai 2013 : jouissance à compter du 01.09.2013

4 245 parts sur 7 501 ont été souscrites au 30.06.2013 portant le capital à :

Période	Nbre de parts	Capital nominal
Au 31.03.2013	69 719	11 155 040 €
Au 30.06.2013	73 964	11 834 240 €

MARCHÉ SECONDAIRE

Modalités pratiques

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Ces documents sont également disponibles sur le site Internet : www.scpi-eiram.com

Les cinq prix d'achat les plus hauts, les cinq prix de vente les plus bas et les quantités correspondantes figurant sur le registre des ordres sont communiqués sur le site Internet.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. **Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 20 du mois à 11 h 00 ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est férié. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.**

Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site Internet.

Achat

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum. Leur inscription est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. **Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.**

Prix d'exécution

Période	Prix acquéreur hors frais	Prix acquéreur frais inclus	Prix d'exécution = prix net vendeur	Nbre de parts offertes à la vente			Nbre de parts exécutées	Solde	
				sur le mois	Report du mois précédent	Annulation			
							Solde	au 31/03/2013	117
Au 19.04.13	510.00 €	535.50 €	483.96 €	14	117	0	131	34	97
Au 17.05.13	520.00 €	546.00 €	493.45 €	28	97	0	125	28	97
Au 20.06.13	505.00 €	530.25 €	479.22 €	157	97	0	254	36	218
			TOTAL	199			TOTAL	98	
							Solde	au 30/06/2013	218

Vente

1. Cession sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Celles-ci doivent toutefois prévoir :

- des frais de dossier correspondant à 10 % hors taxes de la valeur du prix d'émission ou, en l'absence d'augmentation de capital, du prix d'exécution d'une part à la date de la cession, quel que soit le nombre de parts cédées, à la charge du cédant. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession,
- les droits d'enregistrement de 5 %, à la charge du cessionnaire,
- l'impôt sur la plus-value éventuelle à charge du cédant,

ainsi que le retour des certificats de propriété correspondants et la signification de la cession à la Société de Gestion.

2. Cession avec intervention de la Société de Gestion

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation d'origine de propriété.

Les frais de transaction sont les suivants :

- droits d'enregistrement : 5 % à charge du cessionnaire
- commission de cession perçue par la Sté de Gestion : 4.50 % HT (soit actuellement 5.38 % TTC) à charge du cédant
- l'impôt sur la plus-value éventuelle à charge du cédant

Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts (hors frais)	Quantité demandée
520.00 €	2
506.20 €	30
506.00 €	2
505.00 €	2

Carnet d'ordre
Confrontation
du 20.06.2013

Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas (hors frais)	Quantité offerte
504.00 €	157
560.00 €	21
580.00 €	76

DIVIDENDES

Période	Payé le	Montant	Montant du dividende global
1 ^{er} trimestre 2013 (acompte)	25/04/2013	7.02 €	
2 ^e trimestre 2013 (acompte)	25/07/2013	7.02 €	

Taux de Distribution sur la Valeur Marché 2012 :

Dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année

soit 28.92 € = 5.40 %

Prix de part acquéreur moyen de l'année*

534,82 €

(* moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs)

TRI à 10 ans : 12.72 % (source Société de Gestion)

FISCALITÉ

L'essentiel des revenus d'EIRAM est imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers.

A compter du 01.01.2013, le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire non libératoire de 24 %. En conséquence, à compter du 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il sera donc retenu chaque trimestre (outre les prélèvements sociaux de 15.50 %), le Prélèvement Obligatoire non libératoire de 24 % (le prélèvement acquitté en 2013 sera imputable sur l'impôt dû en 2014 à raison des revenus perçus en 2013).

Conditions d'exonération du Prélèvement Obligatoire non libératoire :

L'associé dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peut demander à être dispensé de ce prélèvement. Pour les revenus 2013 à déclarer en 2014, il devra, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30.11.2013, une attestation précisant que son revenu fiscal de référence 2012 est inférieur aux seuils indiqués ci-avant selon sa situation familiale. Le revenu fiscal de référence 2012 figurera sur l'avis d'imposition 2013.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition (AG du 14.06.2012)

Président : M. Jacques PUPAT

Vice Président : M. Olivier MARTIN

Président d'honneur : M. René GUERRY

Secrétaire : M. Roger NOVEL

Membres : Mme Evelyne VIVIER-RENOUX, M. Bernard de LAPORTE, M. Xavier CHARVET, M. Robert GIRAUD, M. Christophe SEPULCHRE, M. Pierre VELAY, M. André XIBERAS

Aucun des membres du Conseil n'a de lien avec la Société de Gestion.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale de votre SCPI s'est tenue le 13 juin 2013 à LYON. Toutes les résolutions proposées ont été adoptées avec une majorité allant de 99.75 % à 95.99 %. Le procès-verbal de la présente Assemblée Générale est disponible sur notre site internet www.scpi-eiram.com (onglet DOCUMENTS) et pourra être adressé aux associés qui le souhaitent sur leur demande.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU COURS DU TRIMESTRE

Acquisition : Néant

Cession : Néant

Taux d'occupation du patrimoine

Période	En loyer *	En m²
Au 30.06.2013	93.08 %	91.89 %

Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine comme suit :

montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers

montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée

Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Mouvements du trimestre

Locaux devenus vacants

Aucun

Locaux reloués

LYON

93 rue Bugeaud

466 m² (ex Union locale PEEP) reloués à NEXITY

LYON

84 rue de Marseille

97 m² (ex Clean Press) cession de fonds à THEAU

Agrément de la Société de Gestion par la Commission des Opérations de Bourse (devenue AMF) SCPI 95-23 du 28.03.95

Société de Gestion : VOISIN S.A. 15, Place Grangier - 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 20 40
E-mail : contact.scpi@groupe-voisin.com – www.scpi-eiram.com