

## 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)

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

Prix de souscription :

- Valeur nominale	160 €
- Prime d'émission	<u>370 €</u>
- 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<sup>er</sup> 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

EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	Période	Nbre de parts	Capital nominal
	Au 31.03.2013	69 719	11 155 040 €
	Au 30.06.2013	73 964	11 834 240 €
	Au 30.09.2013	75 065	12 010 400 €

## 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](http://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	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nbre de parts offertes à la vente			Nbre de parts exécutées	Solde	
	hors frais	frais inclus	= prix net vendeur	sur le mois	Report du mois précédent	Annulation			total
							Solde	au 30/06/2013	218
Au 19.07.13	503.00 €	528.15 €	477.32 €	57	218	0	275	23	252
Au 20.08.13	455.00 €	477.75 €	431.77 €	0	252	0	252	121	131
Au 20.09.13	504.00 €	529.20 €	478.27 €	0	131	0	131	34	97
			TOTAL	57			TOTAL	178	
							Solde	au 30/09/2013	97

### Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts (hors frais)	Quantité demandée
505.00 €	34

Carnet d'ordre  
Confrontation  
du 20.09.2013

### Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas (hors frais)	Quantité offerte
503.00 €	14
504.00 €	20
560.00 €	21
580.00 €	76

### 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

# DIVIDENDES

Payé le

Montant

Montant du dividende global

1 <sup>er</sup> trimestre 2013 (acompte)	7.02 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2013 (acompte)	7.02 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2013 (acompte)	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.

Depuis le 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.

### INFORMATION : Régime des plus-values immobilières des parts de SCPI

A compter du 01.09.2013, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit : 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> et jusqu'à la 21<sup>e</sup> 4 % pour la 22<sup>e</sup> année révolue de détention.

Ainsi, l'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans (au lieu de 30 ans depuis le 01.02.2012).

Par contre, l'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux reste acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de 30 ans.

L'abattement pour durée de détention s'établit comme suit

1.65 % de la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année de détention
1.60 % pour la 22 <sup>e</sup> année de détention
9 % de la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année de détention

## 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.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU COURS DU TRIMESTRE

### Acquisitions :

↳ CAGNES SUR MER – 5 Chemin des Presses – bureaux – 346 m<sup>2</sup> - Locataire : FREESCALE - Prix : 1 070 000 € - Acte signé le 25/07/2013  
↳ LYON – 103 avenue Mal de Saxe – Acquisition en indivision 50/50 avec la SCPI IMMAUVERGNE - local commercial de 158 m<sup>2</sup> + bureaux de 954 m<sup>2</sup> - Locataires : Crédit Coopératif – Espace Immobilier Lyonnais – Yramis - Prix : 2 950 000 €, soit 1 475 000 €/SCPI

### Cessions :

↳ LYON – 71 Crs Albert Thomas – bureaux – 76 m<sup>2</sup> - Prix : 200 000 € - Acte signé le 09/07/2013  
↳ BRON - 1/3 Allée des Sorbiers – bureaux – 252 m<sup>2</sup> - Prix : 300 000 € - Acte signé le 16/07/2013

## Taux d'occupation du patrimoine

Période	En loyer *	En m <sup>2</sup>
Au 30.09.2013	93.28 %	92.92 %

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

BOURG EN BRESSE	LISSES
43 avenue Maginot	Rue de la Closerie
303 m <sup>2</sup> libérés par DEKRA	213 m <sup>2</sup> libérés par HEYTENS
LYON	LYON
24 rue des Girondins	78 rue de la Part Dieu
62 m <sup>2</sup> libérés par Pierre RENAUD	62 m <sup>2</sup> libérés par EASTMAN TRAVELS

### Locaux reloués

ST GENIS LAVAL
56/58 av. Chanoine Cartelier
146 m <sup>2</sup> libérés par Chiffres et solutions reloués à GVGM
LYON
8 rue Germain
63 m <sup>2</sup> (ex MALYS) reloués à AGENCECO

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