

L'Épargne Immobilière Rhône-Alpes Méditerranée

E.I.R.A.M

NOTE d'INFORMATION

mise à la disposition du public
à l'occasion de l'offre publique
ou de la cession de parts sociales

Société Civile de Placement Immobilier

SOMMAIRE

INTRODUCTION

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- 1- PARTS SOCIALES
- 2- MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION
- 3- MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- 1- CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER
- 2- CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE
- 3- DISPOSITIONS GENERALES AUX TRANSACTIONS

CHAPITRE III – FRAIS

- 1- REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION
- 2- AUTRES REMUNERATIONS DE LA SOCIETE DE GESTION

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- 1- REGIME DES ASSEMBLEES
- 2- REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX
- 3- CONVENTIONS PARTICULIERES
- 4- REGIME FISCAL
- 5- MODALITES D'INFORMATION
- 6- DEMARCHAGE ET PUBLICITE

CHAPITRE V – ADMINISTRATION – DIRECTION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

- 1- LA SOCIETE
- 2- ADMINISTRATION
- 3- CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 4- COMMISSAIRE AUX COMPTES
- 5- EXPERT IMMOBILIER
- 6- INFORMATION

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

INTRODUCTION

1 - HISTORIQUE

L'EPARGNE IMMOBILIERE RHONE ALPES MEDITERRANEE - EIRAM, Société Civile de Placement Immobilier, a été créée en 1968 à l'initiative de Monsieur Marcel LYOCHON, qui avait pour objectif de compléter les services offerts à la clientèle de son cabinet de transactions et de gestion immobilière fondé en 1947.

La SCPI EIRAM a par la suite réalisé des opérations de croissance externe en absorbant en 1985 la SCPI EIRAM 2, puis en 1995 la SCPI LYON PIERRE. Elle a également procédé à plusieurs augmentations de capital.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 décembre 2009, les associés de la SCPI EIRAM ont nommé en qualité de nouveau gérant, la S.A. Cabinet VOISIN, 15 Place Grangier à DIJON.

La Société Cabinet VOISIN S.A a développé depuis 1968 une activité de gestion de SCPI et gère aujourd'hui les SCPI dites « classique » à caractère régional : IMMO PLACEMENT (depuis 1968), DAUPHI PIERRE (depuis 2003), FONCIERE REMUSAT (depuis 2007), IMMAUVERGNE (depuis 2009), ainsi qu'une SCPI « Robien Recentrée », EPARGNE HABITAT (créée en 2007).

Elle a reçu pour cette activité l'agrément de la COB (devenu AMF) n° SG-SCPI 95-23 délivré le 28.03.95.

2 - CAPITAL SOCIAL

La SCPI EIRAM est une SCPI à capital fixe créée le 30 novembre 1968. Le capital social initial de la Société s'élevait à 30 000,00 Francs (soit 4 573,47 €) correspondant aux apports en numéraires effectués par les associés fondateurs.

Ce capital était réparti entre les associés fondateurs de la manière suivante :

- Compagnie de Gestion et d'Investissements Immobiliers – COGIM : 20 parts ;
- M. Marcel LYOCHON : 6 parts ;
- M. Pierre PREVOT : 4 parts.

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élève à 11 155 040 € représentant 69 719 parts au nominal de 160 € réparties entre 1 200 associés (environ 97.50 % de personnes physiques) et provenant de différentes augmentations de capital en numéraire autorisées par les Assemblées Générales Extraordinaires. La dernière augmentation de capital a été clôturée le 29.11.2010.

La Société de Gestion a décidé, après avis favorable du Conseil de Surveillance réuni le 20.02.2013, l'ouverture d'une nouvelle augmentation de capital par la création de 7 501 parts au nominal de 160 € destinée à porter le capital à 12 355 200 € avec possibilité, en cas de collecte intégrale avant la date de clôture prévue, de majorer l'augmentation de capital de 1 880 parts supplémentaires portant le capital à 12 656 000 €. Dans cette hypothèse, un nouvel avis sera publié dans le bulletin d'annonces légales obligatoires.

3 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE

EIRAM a procédé au cours de ces dernières années à une gestion active de son patrimoine : arbitrages sur des produits obsolètes ou ne répondant plus aux critères de rentabilité fixés, nouveaux investissements, travaux d'entretien de son patrimoine...

La Société entend continuer à orienter principalement ses investissements sur des locaux commerciaux, professionnels ou de bureaux, situés sur l'ensemble du territoire français, conformément à la résolution visant à ouvrir le périmètre géographique d'investissement de la SCPI, adoptée par les associés de la SCPI lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14.06.2012. Toute acquisition d'appartement est exclue. La Société est également très attentive au dimensionnement de ses investissements par rapport au volume de ses actifs.

Au 31 décembre 2012, la composition du patrimoine immobilier de la Société en pourcentage de la valeur vénale des immeubles était la suivante :

Régions	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Divers	Totaux
Paris	2.58 %	4.20 %				6.78 %
Région parisienne	8.75 %	9.27 %				18.02 %
Province	34.27 %	39.35 %	1.26 %		0.32 %	75.20 %
Totaux	45.60 %	52.82 %	1.26 %		0.32 %	100 %

Les revenus potentiels sont versés en quatre acomptes trimestriels à la fin du mois suivant chaque trimestre civil, le dernier acompte pouvant comporter un complément lorsque les résultats le permettent (cf. chapitre IV – B).

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

4 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1863 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - PARTS SOCIALES

Nominal.....le nominal des parts est de 160 €.

Formeles parts sont nominatives et numérotées. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur les registres sociaux.

La Société de Gestion délivre à chaque associé un certificat attestant la propriété des parts qui lui ont été attribuées.

2 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution +/- 10 %.

Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés pour la prospection des capitaux et la recherche des immeubles (voir chapitre III – rémunération de la Société de Gestion), ainsi que ceux relatifs à l'acquisition des immeubles
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts

Valeur nominale + prime d'émission constituent le prix de souscription des parts nouvelles émises lors d'une augmentation de capital, soit :

prix de souscription d'une part :

- valeur nominale	160 €
- prime d'émission	<u>370 €</u>
Prix à payer par le souscripteur	530 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription d'un montant de 7.5 % HT, soit 8.97 % TTC (dans le cas d'une TVA à 19.60 %) du prix de souscription, soit 47.54 € TTC par part, sera prélevée sur la prime d'émission.

La valeur de reconstitution, approuvée par les associés lors de l'assemblée générale du 14.06.2012, s'établit à 502.65 €, soit un écart de 5.16 % par rapport au prix de souscription de 530 €.

La valeur de reconstitution au 31.12.2012, qui sera soumise à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale 2013, s'établit à 525.51 €, soit un écart de 0.85 % par rapport au prix de souscription de 530 €.

Ce prix correspond sensiblement aux échanges constatés sur le marché secondaire, dont le prix moyen s'établit pour l'année 2012 à 534.82 € frais inclus.

3 - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

A – Composition du dossier de souscription :

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription comprend :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, et le cas échéant son actualisation,
- les statuts de la Société,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un reste en possession du souscripteur.

B – Modalités de souscription et de versement :

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société - 15 place Grangier - 21000 DIJON. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'émission en cours et en particulier :

- son montant,
- les dates d'ouverture et de clôture de la souscription,
- le prix d'émission des parts nouvelles,
- leur date d'entrée en jouissance,
- les conditions de libération du montant de la souscription.

Toute souscription dont le montant n'aura pas été libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital dans les conditions exigées, sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt et sans frais à l'apporteur.

Minimum de souscription : tout souscripteur, non associé d'EIRAM, devra souscrire un minimum de 10 parts.

Modalités de règlement et d'enregistrement des souscriptions : il s'effectue au moment de la souscription et correspond à l'intégralité de l'engagement d'apport, y compris le paiement de la prime d'émission. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds sous réserve que le règlement intervienne avant la date de clôture. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées au comptant.

Entrée en jouissance des parts payées au 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 1^{er} août 2013
- parts souscrites au cours du mois de mai 2013 : jouissance à compter du 1^{er} septembre 2013

Entrée en jouissance des parts financées à crédit : après un délai de trois mois, le 1^{er} jour du mois suivant le règlement. Le délai est compté à partir du jour de réception des fonds par la Société de Gestion. Exemple :

- parts souscrites au mois d'avril 2013 et dont les fonds seraient versés en mai 2013 : jouissance à compter du 1^{er} septembre 2013,

Marché des parts :

Conformément à l'article L214-63 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre des cessions pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Pendant la période d'augmentation de capital, la Société de Gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le chapitre II - MODALITES DE SORTIE.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

1 – CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L214-59 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

Registre des ordres :

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat) sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion seront recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiqués à toute personne qui en fait la demande (tél. : 03.80.30.20.40 - site internet : www.scpi-eiram.com).

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à exécution que s'il est satisfait en totalité.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site internet : www.scpi-eiram.com

Couverture des ordres :

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution par la Société de Gestion.

Prix d'exécution :

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre.

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public par son site internet (www.scpi-eiram.com), au moins six jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Exécution :

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'art. 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

Modalités pratiques :

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

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 de chaque mois à 11 h 00 ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est un jour férié.

Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site Internet suivant : www.scpi-eiram.com.

Règlement et frais :

En cas d'achat, le règlement des parts acquises est effectué par prélèvement sur la couverture du montant de la transaction, droit d'enregistrement inclus (5,00 % depuis le 01.01.06). Le solde éventuel est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion.

La commission de cession perçue par la Société de Gestion, soit 4,50 % HT (5,38 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) est à la charge du cédant.

Le montant revenant au cédant lui est adressé dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

Répartition des revenus :

En cas de cession de parts, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la Société et le cédant cesse de bénéficier des résultats attachés aux parts cédées à la même date.

Le solde des revenus annuels est réparti prorata temporis chacun pour sa quote part exprimée en nombre de mois.

Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les 2 mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

2 – CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE 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.

La Société de Gestion perçoit des frais de dossier correspondant à 10,00 % 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. Le règlement des droits d'enregistrement de 5,00 % est à la charge du cessionnaire.

Les parties doivent prévoir la signification de la cession à la Société de Gestion.

Agrément : deux cas peuvent se présenter :

- a) l'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire.
- b) l'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 de ce code est réputée non écrite.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément. Si à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutes ces formalités restent à la charge des intéressés.

3 – DISPOSITIONS GENERALES AUX TRANSACTIONS

Il est également tenu au siège social de la Société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

Concernant les transmissions de parts sans l'intervention de la Société de Gestion (gré à gré, donations, successions...), la Société de Gestion perçoit 10,00 % HT (11,96 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) de la valeur du prix d'émission ou en l'absence d'augmentation, du prix d'exécution d'une part à la date de la cession au titre de commission de dossier pour toute cession réalisée sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, quel que soit le nombre de parts cédées.

CHAPITRE III – FRAIS

1 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Le Cabinet VOISIN prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :

- 7,50 % HT (8,97 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer et réaliser les augmentations de capital, organiser et réaliser des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.
- 8,50 % HT (10,17 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) des recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes encaissées majorées des produits financiers de la Société durant l'exercice pour :

assurer la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc, paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

Cette commission ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :

- honoraires des Commissaires aux Comptes,
 - frais d'expertise et de contentieux,
 - assurances et en particulier les assurances des immeubles sociaux,
 - frais d'entretien des immeubles,
 - impôts et notamment droits d'enregistrement,
 - prix d'acquisition des biens et droits immobiliers,
 - actes notariés,
 - travaux d'aménagement, de réparation et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la Société,
 - charges des immeubles non récupérables sur les locataires,
 - honoraires des syndics de copropriété,
 - consommation d'eau et d'électricité,
 - et en général toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.
- 4,50 % HT (5,38 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) du prix de vente des parts, à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du vendeur.
 - 10 % HT (11,96 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) de la valeur du prix d'émission ou en l'absence d'augmentation, du prix d'exécution d'une part à la date de la cession au titre de commission de dossier pour toute cession réalisée sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, quel que soit le nombre de parts cédées. Cette commission est à la charge du cédant.

2 – AUTRES REMUNERATIONS ACCORDEES A LA SOCIETE DE GESTION

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 – REGIME DES ASSEMBLEES

Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés ou votant par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

A défaut des quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

Information des associés – Participation aux assemblées

Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé recevra, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure regroupant les documents et renseignements prévus par le décret, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, le compte de résultat, le bilan et l'annexe.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux Statuts obligent tous les associés.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier et ses textes d'application.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant le jour de l'Assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance retourné à la société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

2 – REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'Assemblée générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.232-11 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est dit au § « Répartition des revenus » page 10.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est dit au § « Répartition des revenus » page 10.

Gros travaux

Sont en particulier concernés : les ravalements de façade, réfections d'étanchéité, remplacements de chaudière, réfections de réseaux d'évacuation, mises aux normes électriques...

La provision pour gros travaux est constituée annuellement dans les comptes sur la base d'un plan d'entretien quinquennal établi par la Société de Gestion.

Les dépenses de petit entretien et réparation sont imputées directement dans les charges de l'exercice.

Les travaux d'adaptation à la demande d'un locataire (exemple cloisonnement), lorsqu'ils sont pris en charge par la Société, font l'objet d'un amortissement.

3 – CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou avec un des membres du Conseil de Surveillance devra préalablement être expertisé par un organe extérieur à celle-ci.

4 – REGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la rédaction de la présente note d'information (avril 2013). Toute modification du régime actuel (abattement ou taux du prélèvement libératoire ou des prélèvements sociaux) sera notifiée aux associés par le biais du bulletin trimestriel d'information.

Pour les associés soumis au :

I – REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

Concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés.

La partie des résultats sociaux qui revient à l'associé est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

II – REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU

Concerne : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les Sociétés) relevant de l'art. 8 du Code Général des Impôts.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais les recettes encaissées par la Société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

1 – Revenus fonciers

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gestion, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation...

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, éventuellement intérêt d'emprunt, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel qu'EIRAM, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700 €. Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques peuvent désormais opter pour le régime fiscal du « micro foncier » (abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) à condition :

- qu'ils soient par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue
- que le total de leurs revenus fonciers bruts ne dépasse pas 15 000 €

2 – Revenus financiers

Ils ne représentent qu'une petite part du revenu global. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

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. Le prélèvement acquitté en 2013 sera imputable sur l'impôt dû en 2014 à raison des revenus perçus en 2013.

Condition d'exonération : les associés 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 peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Ils doivent pour ce faire adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception des revenus, soit le 30 novembre 2013 pour les intérêts obtenus en 2014, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

L'option s'effectue lors de la souscription et ne peut être modifiée en cours d'année. Elle s'applique à la totalité des parts détenues par l'associé dans la Société.

Les prélèvements sociaux sur cette catégorie de revenus, soit 15,50 % (précédemment 13,50 %), sont retenus à la source (taux en vigueur au 01.07.2012).

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

3 – Plus-values

Depuis le 1^{er} février 2012, la plus value brute (prix de cession – prix d'acquisition) est diminuée d'un abattement progressif tenant compte de la durée de détention :

- aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 2 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6^e à la 17^e année
- un abattement de 4 % est appliqué pour chaque année de détention de la 18^e à la 24^e année
- un abattement de 8 % est appliqué pour chaque année de détention de la 25^e à la 30^e année

Ainsi l'exonération totale intervient après 30 ans de détention (au lieu de 15 précédemment).

La troisième loi de finances rectificative 2012 a institué une nouvelle taxe sur les plus values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 €. Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
de 110 001 à 150 000 €	3 %
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 à 200 000 €	4 %
de 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
+ de 260 000 €	6 %
	PV = montant de la plus-value imposable

Ce régime s'applique :

- lorsque la Société vend un immeuble : l'éventuel impôt sur la plus-value est payé par le notaire au moment de l'acte, pour le compte des associés personnes physiques. Pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote part de revenus imposables annuels.
- lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession.

Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (5 %)
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant.

La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

4 – Prélèvements sociaux forfaitaires (taux en vigueur au 01.01.2013)

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 15,50 % se décomposant en : 4,50 % de prélèvement social, 8,20 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée), 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale), 0,30 % de contribution additionnelle et 2 % de Prélèvement de solidarité.

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers : ils ne sont pas prélevés par la Société de Gestion, mais inclus dans l'impôt sur les revenus déclarés par chacun
- sur les revenus financiers : ils sont retenus à la source par la Société de Gestion (cf ci-dessus § 2 – Revenus financiers) y compris pour les associés ayant opté pour le prélèvement obligatoire non libératoire.

5 – MODALITES D'INFORMATION

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin trimestriel et le rapport annuel.

Bulletin trimestriel d'information

Il est adressé en même temps que les distributions trimestrielles de revenus.

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire)
- les acomptes distribués
- l'évolution du patrimoine immobilier
- les mouvements de locataires

Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale annuelle.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes
- l'état du patrimoine
- le compte de résultat
- l'actif immobilier
- le marché des parts
- les ratios et chiffres significatifs

6 – DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code Monétaire et Financier.

Dérogeant à l'article 1863 du Code Civil, les statuts d'EIRAM (art. 15) limitent la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital. En conséquence des dispositions de la loi du 1^{er} août 2003, dite « de sécurité financière », les parts de la SCPI EIRAM peuvent ainsi faire l'objet de démarchage.

A ce jour, la Société n'a toutefois pas recours au démarchage pour le placement de ses parts.

La publicité est soumise aux dispositions législatives et réglementaires qui prévoient notamment que toute publicité comportera :

- un extrait de la note d'information,
- le n° du BALO dans lequel est parue la notice
- la dénomination sociale de la Société
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro de visa, le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

CHAPITRE V – ADMINISTRATION – DIRECTION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIETE

Renseignements administratifs

Dénomination sociale	L'EPARGNE IMMOBILIERE RHONE ALPES MEDITERRANEE - EIRAM
Nationalité	française
Siège Social	15 place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON cedex
Téléphone	03.80.30.20.40
Fax	03.80.30.22.73
Email	contact.scpi@groupe-voisin.com
Administration - Réception	
Correspondance	même adresse
Forme juridique	EIRAM est une Société Civile faisant offre au public.
.....	Elle est régie par les articles L214-50 et suivants R 214-116 et suivants
.....	du Code Monétaire et Financier, et par ses statuts
Statuts	mis à jour par l'AGE du 14 juin 2012
Lieu de dépôt des Statuts.....	Greffe du Tribunal de Commerce de DIJON
RCS n°	D 331 467 654
Durée de la Société.....	La durée de la Société a été fixée à quatre vingt dix neuf années, à compter du 30 novembre 1968 sauf prorogation ou dissolution anticipée prévus aux présents Statuts.
Objet social.....	La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Exercice social	L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.
Capital social effectif	11 155 040 €
Capital social maximum statutaire	25 000 000 €

Président d'honneur :

M. René GUERRY
 (Agent Général d'assurance en retraite)
 88 Avenue du Mail
 01000 BOURG EN BRESSE

Mme Evelyne VIVIER-RENOUX
 (Directeur de société)
 10 rue Pierre et Marie Curie
 75005 PARIS

M. Xavier CHARVET
 (Directeur de société en retraite)
 40 rue des Cèdres
 71640 GIVRY

M. Pierre VELAY
 (Directeur de banque en retraite)
 334 Chemin des Porrières
 69380 SAINT JEAN DES VIGNES

M. André XIBERAS
 (Ingénieur)
 22 Avenue Marie Reynoard
 38100 GRENOBLE

Secrétaire :

M. Roger NOVEL
 (Expert comptable – Commissaire aux Comptes)
 45 Chemin de Grandvaux
 69130 ECULLY

M. Christophe SEPULCHRE
 (Expert Comptable)
 1781 rue de Saint Romain
 42153 RIORGES

M. Robert GIRAUD
 (Expert immobilier en retraite)
 8 Chemin du Couter
 69450 SAINT CYR AU MONT D'OR

M. Bernard de LAPORTE
 (Directeur de société)
 23 route de Collonges
 69450 ST CYR AU MONT D'OR

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

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux Statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire désigne un ou plusieurs commissaires aux comptes, pour six exercices sociaux. Ils exercent leur contrôle dans les conditions prévues à l'article L.214-79 du Code Monétaire et Financier.

Suite à la démission des Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants, les associés réunis en Assemblée Générale du 26 juin 2008, ont donné mandat de Commissaire aux Comptes titulaire à la société AGM AUDIT LEGAL, dont le siège social est à DIJON (21000), 7 rue Marguerite Yourcenar, pour la durée restant à courir pour le renouvellement, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

Les associés réunis en Assemblée Générale du 26 juin 2008, ont donné mandat de Commissaire aux Comptes suppléant à Monsieur Jean-Yves PERROT, 2 Bis rue Tête d'Or, 69006 LYON pour la durée restant à courir pour le renouvellement, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

5 – EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de sa candidature présentée par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2011 a désigné en qualité d'expert immobilier, la société « CBRE RICHARD ELLIS VALUATION » – 144 rue Garibaldi – 69006 LYON. Son mandat arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

6 - INFORMATION

M. GALERNE et Mme KRUMM se tiennent à la disposition de toute personne, associée ou non, souhaitant des informations complémentaires, au siège de la Société, 15 place Grangier à DIJON (tél. : 03.80.30.20.40).

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Patrick LAFORET – Président Directeur Général.

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 13-08 en date du 5 avril 2013.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.