

Société de Gestion

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI EIRAM en date du 18 décembre 2009 a nommé, en remplacement de NAMI, la S.A. Cabinet VOISIN – 15 place Grangier - 21000 DIJON.

Le site internet www.scpi-eiram.com est en cours de construction. Entre temps, vous pouvez consulter le Marché Secondaire de votre SCPI sur le site www.groupe-voisin.com, onglet « Placement SCPI ».

Rachèle KRUMM et Florence PAILLE, responsables de la gestion des associés, sont à votre disposition pour répondre à toutes vos demandes d'information : Tél. : 03.80.30.62.82 ou 03.80.30.92.86 – email : contact.scpi@groupe-voisin.com

MARCHÉ PRIMAIRE

Période	Nbre de parts	Capital nominal
Au 31.12.2009	58 969	9 435 040 €

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 seront prochainement disponibles sur notre site Internet.

Elle procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le dernier vendredi de chaque mois à 12 h 00 ou le dernier jour ouvré précédent. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publiques le jour de l'établissement du prix sur notre 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.

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

Prix d'exécution

	Prix acquéreur hors frais	Prix acquéreur frais inclus	Prix d'exécution	Nbre de parts exécutées
				au 30.06.09
Au 23.10.09	420.00 €	441.00 €	398.55 €	48
Au 27.11.09	420.00 €	441.00 €	398.55 €	14
Au 24.12.09	430.00 €	451.50 €	408.04 €	56
			TOTAL	118
			Solde au 31.12.2009	0

Carnet d'ordre

Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
435 €	50
430 €	6
426 €	10
425 €	40
421 €	6

Confrontation
du 24.12.09

Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
421 €	10
430 €	46

DIVIDENDES

Période	Acompte Payé le	Montant de l'acompte	Montant du dividende global
1 ^{er} trimestre 2009	25/04/2009	7.50 €	
2 ^e trimestre 2009	31/07/2009	7.50 €	
3 ^e trimestre 2009	31/10/2009	7.80 €	
4 ^e trimestre 2009	27/01/2010	7.80 €	30.60 €*

* Rendement 2009 : 7.29 % sur un prix de part à 420 € en début d'année 2009
7.12 % sur un prix de part à 430 € en fin d'année 2009

FISCALITÉ

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

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers et peut bénéficier, sur option, du prélèvement libératoire forfaitaire (PLF). Celui-ci est de 18 %.

Les prélèvements sociaux sur cette catégorie de revenus sont retenus à la source au taux de 12.10 % (précédemment 11 %).

Aucune modification (option ou suppression d'option) ne pourra être effectuée en cours d'année. Tout changement devra être demandé avant le 31 mars de l'année en cours.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition (AG du 23.06.09)

Président : M. Jacques PUPAT

Vice Président : M. Olivier MARTIN

Membres : Mme Evelyne VIVIER-RENOUX, Roger NOVEL,
M. Denys ARBOUCALOT, M. Pierre DEFFONTAINE,

M. Robert GIRAUD, M. René GUERRY, M. Pierre VELAY, M. Jean VIBERT, M. André XIBERAS

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU COURS DU TRIMESTRE

Acquisition réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT

LYON 6^e – Le Rhône Alpes – 235 Cours Lafayette : Bureaux et annexes d'une surface de 548 m² + 24 parkings sous-sol – Locataire : COGEDIM – Acte signé le 29/12/2009 – Prix : 852 112.50 €

Cession CALUIRE – 45 Cours Aristide Briand : bureaux d'une surface de 148 m² + 1 cave

Acte signé le 23/12/2009 – Prix : 220 000 €

Taux d'occupation du patrimoine

Période	En loyer *	En m ²
Au 31.12.09	95.47 %	96.65 %

* Ce taux exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Mouvements du trimestre

Locaux disponibles au 31.12.2009

LYON

35 crs Vitton/rue Masséna

1 garage

67 rue Bataille

2 parkings

22 B avenue Félix Faure

70 m² (ex Dark Side of the Room)

Sous compromis de vente

84 rue de Marseille

151 m² (ex Crèche Les Septimousses)

CALUIRE

3 rue de Mailly

360 m² (ex CA Consultants)

BOURG en BRESSE

16 rue de la Grenouillère

50 m² (ex Mme JUILLARD)

Locaux reloués au cours du trimestre

LYON

71 crs Albert Thomas

143 m² (ex Concept Multi Média) reloués

à Caisse Régionale de Crédit Agricole

54 rue Cuvier

100 m² (ex BC Provence) reloués à

United Group Minut

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.groupe-voisin.com