

Immobilier

Rapport Annuel 2020

Lion SCPI Avantage

Société civile de placement immobilier à capital fixe de type Robien

Société en liquidation

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Lion SCPI Avantage	4
Chiffres clés au 31 décembre 2020	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	18
Comptes annuels au 31 décembre 2020	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	27
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux comptes	35
Texte des résolutions	37
Annexe aux résolutions	38

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2020

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Nadia GRIMAUD Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance Lion SCPI Avantage

Président	Renaud LESTAGE
Membres	Laurent ALTMAYER Jean-Yves DAVID Marie-José DUTEURTRE Hélène KARSENTY Patrick KONTZ Marc MARABOTTI Jacques MOUREY Jean NEVEU Michel REMONNAY

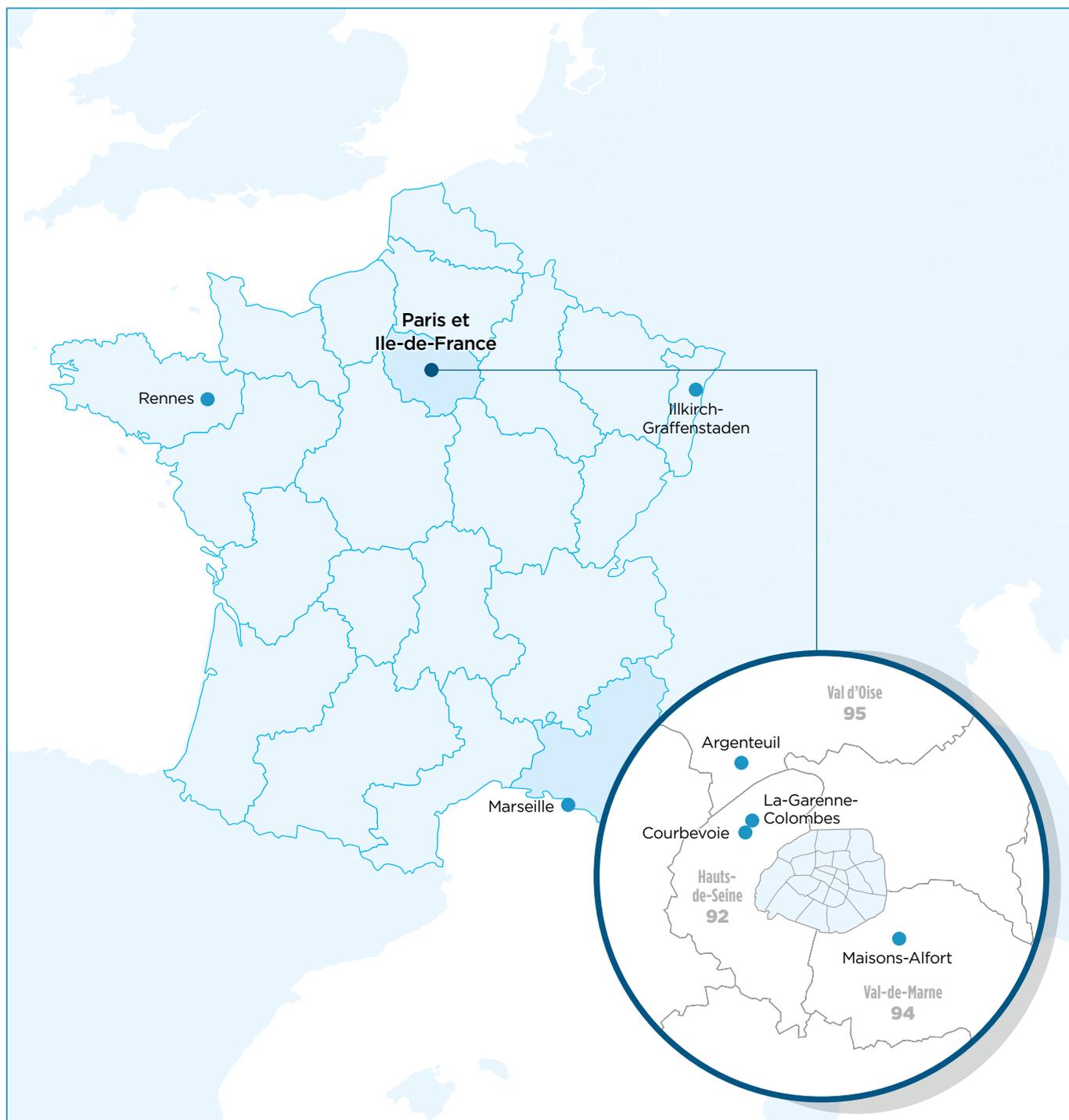
Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Yves NICOLAS

Expert en évaluation immobilière

BPCE Expertises Immobilières (ex CRÉDIT FONCIER EXPERTISE)

Le patrimoine immobilier de Lion SCPI Avantage



80 lots à l'origine

21 logements restants

59 logements cédés

Au 31/12/2020, tous les logements des immeubles de Rennes et Courbevoie ont été cédés, la SCPI ne détient plus que 6 immeubles.

Chiffres clés - au 31 décembre 2020

Lion SCPI Avantage
SCPI de type Robien
A capital fixe
Société en liquidation
Date de création : 2004

Les associés



Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2020.

Le patrimoine immobilier



Nombre de lots principaux à l'origine	80
Nombre de lots principaux au 31/12/2020	21
Surface du patrimoine à l'origine	5 332 m ²
Surface du patrimoine au 31/12/2020	1 466 m ²
Nombre de locataires	8
Taux occupation financier annuel	53,06 %

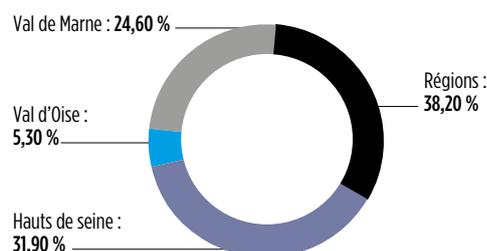
Les valeurs de la SCPI



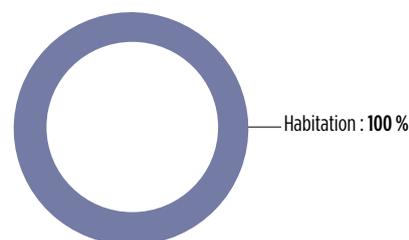
Valeur de réalisation	5 389 019,91 € <i>(soit par part : 512,90 €)</i>
Valeur de reconstitution	5 389 019,91 € <i>(soit par part : 512,90 €)</i>
Valeur comptable	5 160 907,11 € <i>(soit par part : 491,19 €)</i>

Répartition du patrimoine en valeur vénale

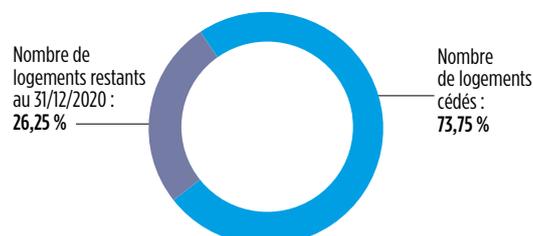
Répartition par zones géographiques



Répartition type de locaux



Evolution du patrimoine



Conjoncture macro-économique et immobilière

Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à environ 7 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

Le marché de l'immobilier résidentiel

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2^e meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1^{er} confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4^e trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2 % en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3^e trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4^e trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

Perspectives 2021

Notre scénario économique central - potentiel mais non certain - est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des flambées épidémiques et des mesures de confinement.

En zone euro, après une récession au 1^{er} trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre ; la rapidité de la campagne de vaccination reste cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

Sur les marchés immobiliers, le contexte économique devrait néanmoins favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19.

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2020 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de votre SCPI.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2020

Résumé de l'activité de la SCPI en 2020

Au cours de l'année 2020, votre SCPI a poursuivi le processus de cession de son patrimoine entamé au 4^e trimestre 2017. En un peu plus de 3 ans, elle a vendu 59 logements, soit 74 % de son patrimoine réalisant sur ces opérations une plus-value avant frais et impôts de l'ordre de 30 % par rapport aux prix d'acquisition des logements. Il est important de noter qu'à ce stade de la cession du patrimoine, il est difficile de préjuger du résultat des cessions futures, d'autant que les plus-values réalisées et potentielles sont principalement concentrées sur les ventes des logements situés en petite couronne parisienne où le marché immobilier s'est particulièrement bien comporté ces 3 dernières années, à savoir Courbevoie et La Garenne-Colombes.

Les immeubles de Courbevoie et Rennes sont intégralement vendus au 31/12/2020. La SCPI a également enregistré cette année 6 ventes à Illkirch Graffenstaden et La Garenne Colombes, 5 à Maisons Alfort et 2 à Argenteuil, le nombre de logements restant étant de 9 sur ces 4 immeubles.

Après avoir reçu plusieurs marques d'intérêt sur des ventes en bloc pour l'immeuble de Marseille, un bailleur social a proposé en fin d'année 2020, une offre très attractive qui est aujourd'hui en phase d'étude.

Pendant toute cette période, la SCPI continue la gestion locative de son patrimoine.

Son taux d'occupation financier s'élève à 53,06 % sur l'année étant précisé que les logements ne sont plus reloués en vue de leur cession. Au 31/12/2020, 13 logements sont vacants sur les 21 qui composent son patrimoine. Sur le plan financier, le résultat comptable est de -3,66 € par part. La Société de Gestion a maintenu en 2020 sa politique de distribution, c'est-à-dire des versements réguliers d'acomptes de liquidation dont le montant a été trimestriellement ajusté en fonction des ventes. Ainsi, au titre des cessions 2020, la SCPI a versé 660,00 € par part d'acomptes de liquidation.

La SCPI a également procédé au versement de 9 € par part de distribution prélevé sur son report à nouveau et correspondant à du résultat passé.

La distribution courante de 2020

Comptes de distribution et report à nouveau (en €)	2020	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	236 818,12	22,54
Résultat comptable	-38 408,29	-3,66
Distribution brute annuelle	-94 563,00	-9,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	103 846,83	9,88

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2021 de la SCPI

Perspectives 2021

L'activité de la SCPI en 2021 s'inscrit dans la continuité des années précédentes, l'objectif principal est l'optimisation de la revente de son patrimoine dans les conditions de marché propres à chaque actif.

Distribution prévisionnelle 2021

La Société de Gestion prévoit de distribuer des acomptes de liquidation dont la fréquence et le montant seront ajustés en fonction des ventes et du niveau de trésorerie nécessaire pour couvrir les frais de fonctionnement de la SCPI jusqu'à sa liquidation. Dans ces conditions, les montants et le rythme de distribution pourront varier selon l'activité des ventes et du résultat de la SCPI.

Les Comptes de la SCPI

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes de la SCPI

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	310 872,00	207 466,56	
Autres produits	395,84	696,44	
Produits financiers ⁽²⁾			
Sous-total Produits	311 267,84	208 163,00	-33,12 %
Charges et provisions			
Charges immobilières⁽³⁾	-92 262,56	-48 088,77	
Frais généraux	-113 780,56	-80 194,34	
Travaux de remise en état	-4 454,80	-14 180,66	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	8 743,04	-4 940,02	
Provisions pour charges non récupérables	-73 704,04	-99 263,27	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-275 458,92	-246 667,06	-10,45 %
Résultat exceptionnel		95,77	
Résultat comptable	35 808,92	-38 408,29	n.a.
Résultat comptable par part	3,41	-3,66	
Dividendes brut par part	-3,00	-9,00	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	22,54	9,88	

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. (2) produits de rémunération des comptes bancaires. (3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs. (4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. n.a. : non applicable.

Précisions sur certains postes de charges

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-64 512,88	3 105,69	
Assurances	-1 866,52	-428,92	
Honoraires ⁽¹⁾	-10 435,22	-12 628,81	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-43 478,80	-31 547,01	
Autres	28 030,86	-6 589,72	
Total	-92 262,56	-48 088,77	-47,88 %

(1) Honoraires liés à la gestion de l'immeuble.

Le poste entretiens et réparations se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires : charges sur locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. Le montant positif s'explique par l'annulation de provisions pour entretiens qui ne seront pas réalisés.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-42 877,90	-22 611,72 ⁽¹⁾	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-18 984,00	-12 396,00	
Frais divers de gestion	-51 918,66	-45 186,62	
Total	-113 780,56	-80 194,34	-29,52 %

(1) Dont 0,48 euros de régularisation sur commission de cession.

Les frais généraux comportent notamment la commission de gestion, calculée au taux de 11,14 % TTI (suite au changement de régime d'imposition à la TVA de la Société de Gestion) sur les loyers encaissés et 2,4 % TTI sur les produits de trésorerie.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires (expertise, intermédiaires) (8 622 €),
- les cotisations (126 €),

- le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (31 987 €),
- les frais bancaires (4 452 €).

Provisions pour gros entretien (PGE)

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2020.

Les travaux de remises en état

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
64-66 boulevard Mission Marchand	92400	Courbevoie	Refection des logements	-6 161,10
47 rue Victor Hugo	94700	Maisons Alfort	Refection globale d'un logement	-4 401,64
141 avenue Aristide Briand	35200	Rennes	Remise en état d'un logement	-1 246,40
2a/2b rue de l'Industrie	67400	Illkirch Graffenstaden	Remise en état d'un logement	-2 214,79
21 avenue Foch	95100	Argenteuil	Remise en état d'un logement	-156,73
Total				-14 180,66

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -37 719 €,
- des charges non récupérables pour -58 385 €,
- les charges sur exercices antérieurs (restitutions de charges) pour -3 159 €.

Situation Locative

Le taux d'occupation financier

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
56,12 %	54,12 %	51,18 %	50,60 %

Le taux d'occupation annuel est de 53,06 % en 2020 ⁽¹⁾.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les baux 2020

En 2020, aucun bail n'a été signé. Dans le cadre de la cession des immeubles, les logements de la SCPI ne sont pas remis en location à leur libération.

Les locaux vacants

Durant l'année 2020, 9 baux ont pris fin. Compte tenu de la non remise en location des lots libérés en vue de leur vente d'une part, et des ventes de lots d'autre part intervenues durant l'exercice, 13 lots sont vacants au 31/12/2020.

Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Provision pour contentieux début de période	-108 177,97	-54 603,02	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-4 065,65	-5 882,98	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	57 640,60	2 568,21	
Provision pour contentieux fin de période	-54 603,02	-57 917,79	6,07 %

Il est rappelé que les créances locatives font systématiquement l'objet d'une provision intégrale pour créance douteuse (dépôt de garantie déduit) dès lors que la créance est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2020 à 57 917,79 € contre 54 603,02 € en 2019, soit une dépréciation nette annuelle de 3 314,77 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 5 882,98 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 2 568,21 dont 107,15 de passage en perte, issues des actions de recouvrement.

Nous constatons que 85 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 15 % visent des locataires toujours en place.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation sans droit ni titre dont font l'objet nos débiteurs. Ceci pour permettre la vente des logements dans les meilleures conditions possibles.

Avancement du processus de vente du patrimoine immobilier

Cessions 2020

Adresse	Ville	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
64-66 boulevard de la Mission Marchand	92400 COURBEVOIE	2	29/12/2005	863 000	266 455	39 060
141 avenue Aristide Briand	35000 RENNES	2	19/07/2005	478 000	60 633	2 249
5-7 place de la liberté	92250 LA GARENNE COLOMBES	6	14/03/2006	2 925 000	936 568	161 129
21 avenue du Maréchal Foch / 13 rue de Diane	95100 ARGENTEUIL	2	04/08/2006	368 350	-37 597	
2a/2b rue de l'industrie	67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	6	12/07/2006	801 791	-57 896	
47 rue Victor Hugo	94700 MAISONS ALFORT	5	22/12/2005	2 257 434	312 761	27 680
Total		23		7 693 575	1 480 924	230 118

Evolution du patrimoine

Adresse	Ville	Etat du patrimoine					Résultat des ventes de logements par immeuble							
		Nombres de logements					Lots cédés				+/- value nette SCPI			
		À l'origine	Cédés en 2017	Cédés en 2018	Cédés en 2019	Cédés en 2020	Restant à céder		Prix d'acquisition des lots cédés (en €)	Prix de cession des lots cédés (en €)	Impôts & frais* (en €)	Produit Net de cession pour la SCPI (en €)	(en €)	En % du prix acquisition
64-66 boulevard de la Mission Marchand	92400 COURBEVOIE	13	1	5	5	2	0	0	3 573 050	5 327 091	593 192	4 733 899	1 160 849	32 %
141 avenue Aristide Briand	35000 RENNES	15		3	10	2	0	0	2 945 000	3 181 060	211 352	2 963 304	18 304	1 %
5-7 place de la liberté	92250 LA GARENNE COLOMBES	14		3	2	6	3	1	3 274 954	5 069 847	601 859	4 467 988	1 193 034	36 %
21 avenue du Maréchal Foch / 13 rue de Diane	95100 ARGENTEUIL	5			2	2	1	0	796 200	764 350	39 570	720 469	-75 731	-10 %
2a/2b rue de l'industrie	67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	11		2	1	6	2	0	1 098 833	1 105 791	83 154	1 022 637	-76 196	-7 %
26 travers Rey	13016 MARSEILLE	12												
47 rue Victor Hugo	94700 MAISONS ALFORT	10			2	5	3	1	2 599 620	3 313 434	274 526	3 038 908	439 288	17 %
Total		80	1	13	22	23	21	13	14 287 657	18 761 573	1 803 654	16 947 204	2 659 547	19 %

* Le poste Impôts & frais inclut tous les frais, provisions et impôts liés à la vente des logements, notamment les honoraires des commercialisateurs, l'impôt sur la plus value immobilière et les provisions d'honoraires du liquidateur sur la base d'un taux de 1,80 % TTI et n'inclut pas les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs ou autres frais liés à la préparation de la mise en vente des immeubles.

Acomptes de liquidation

Période	Date de versement	Montant (en €)	Montant/part (en €)
1 ^{er} trimestre 2018	30/04/2018	273 182	26
2 ^e trimestre 2018	31/07/2018	1 050 700	100
3 ^e trimestre 2018	31/10/2018	1 418 445	135
4 ^e trimestre 2018	31/01/2019	1 208 305	115
1 ^{er} trimestre 2019	30/04/2019	1 491 994	142
2 ^e trimestre 2019	31/07/2019	1 681 120	160
3 ^e trimestre 2019	31/10/2019	1 313 375	125
4 ^e trimestre 2019	31/01/2020	1 050 700	100
1 ^{er} trimestre 2020	30/04/2020	1 859 739	177
2 ^e trimestre 2020	30/07/2020	1 691 627	161
3 ^e trimestre 2020	30/10/2020	777 518	74
4 ^e trimestre 2020	30/01/2021	2 605 736	248
Total		16 422 441	1 563

Les expertises

La société BPCE Expertises Immobilières (ex CRÉDIT FONCIER EXPERTISE), Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2020 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de Lion SCPI Avantage.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 5 050 000 € hors droits et à 5 398 450 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 4 821 887 € (La SCPI étant en phase de liquidation, les valeurs sont déterminées par rapport aux dernières expertises et ne sont plus les valeurs historiques).

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2020 de 5 389 019,91 €.

(en €)	Réel 2019	Réel 2020	Évolution 2019/2020
Valeurs de réalisation	12 804 925,39	5 389 019,91	-57,91 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

Le marché des parts

Marché Secondaire

Transactions du marché secondaire suspendues

L'Assemblée Générale de la SCPI du 29 juin 2016, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 29 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil. En conséquence, les demandes de ventes et d'achats sont suspendues.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2020.

Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles (cf. IEIF).

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au cours de l'exercice 2020 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement. Cette observation tient compte de la dissolution et de la mise en liquidation de la SCPI votées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016 car celles-ci ont pour effet de modifier la composition du portefeuille et ses conditions de gestion.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante...) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. Dans le cadre de la dissolution de la SCPI, les transactions du marché secondaire sont suspendues. La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs.

d. Risques de taux et de change

Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié au financement car il n'a pas recours à l'endettement.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

e. Risque lié au levier

Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2021

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déduite par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-O A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents⁽¹⁾.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 %.

Produits de placement à revenus fixes.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

Spécificités du dispositif Robien

Créée en 2004, la SCPI Lion SCPI Avantage permettait aux associés de bénéficier du dispositif Robien. Les avantages fiscaux du dispositif Robien portaient sur l'investissement dans l'immobilier neuf à usage locatif.

Il s'agissait d'une déduction au titre de l'amortissement basée sur 95% du montant de la souscription. Pour les souscriptions réalisées entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006, la déduction était égale à 8 % pendant les 5 premières années et à 2,5 % les 4 années suivantes. Au bout de 9 ans, la déduction totale correspondait à 50 % de 95 % du montant souscrit, soit 47,50 % du montant effectivement investi.

En contrepartie, la SCPI s'engageait à louer les immeubles détenus pendant une durée de 9 ans minimum. Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Robien, les associés de la SCPI étaient tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location.

La période d'amortissement étalée sur neuf ans et correspondant à 50% d'avantage fiscal s'est terminée au cours de l'exercice 2014. La Société de Gestion a produit le dernier justificatif fiscal en avril 2015 au titre de la déclaration des revenus 2014.

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
-3,66	9,00	-1,19	-1,19	0,00

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2020.

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour trois ans. Les membres sont toujours rééligibles.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des fraudes et erreurs,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,

- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et du Contrôle interne et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne d'Amundi Immobilier.

- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 780 349 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ; développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

C) Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.),
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un

plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.



Principles for Responsible Investment

Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les

acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles. Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier. Elle est accessible sur son site internet.



L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession



Amundi Immobilier s'investit aussi sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

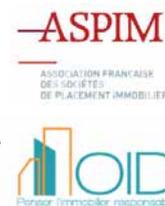
De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier. L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.



20 L'évaluation des actifs

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante.

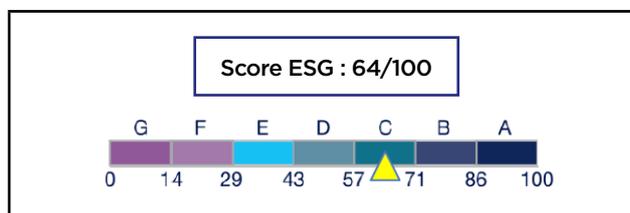
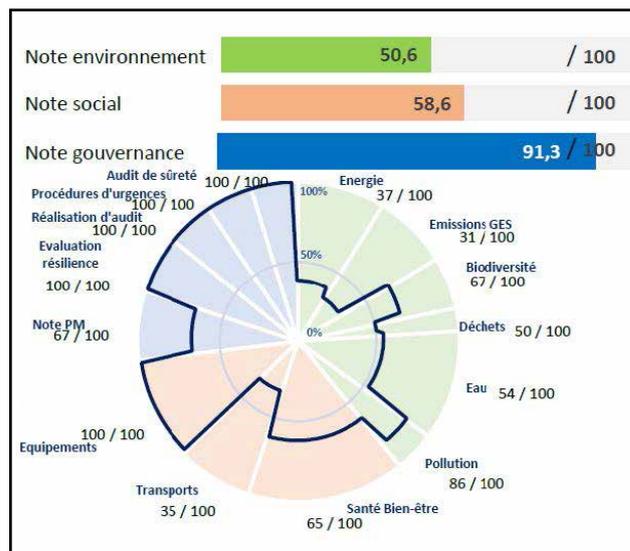
La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le Fonds répond. Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG - E(vert), S (orange) et G (bleu).

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à E.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

Exemple d'un actif ayant un score ESG de 64/100



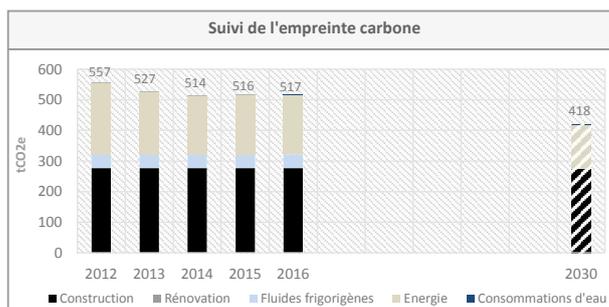
Les émissions de gaz à effet de serre :

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique :

Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris). Déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

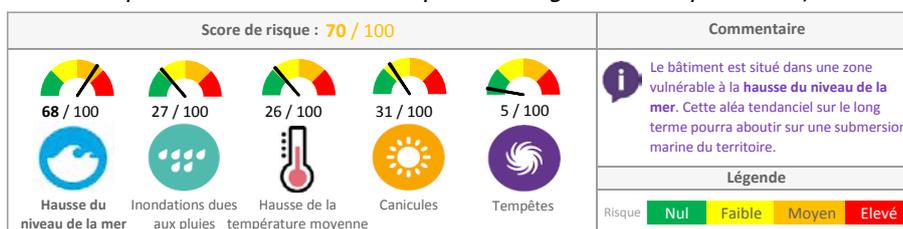


L'exposition des actifs aux risques climatiques :

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.

Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourraient subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.

Exemple d'un actif dont le score de risque lié au changement climatique est de 70/100



L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville.



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.

2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :

- La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
- L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
- L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendu au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Panneaux Photovoltaïques en toiture de l'actif Enjoy à Paris 17^e.

La production annuelle du projet atteint environ 398 MWh par an.



Concernant Lion SCPI Avantage :

La SCPI étant en procédure de liquidation et de vente de ses actifs, aucune politique ISR active ne peut être développée.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2019	2020
Valeurs de la société		
Valeur comptable	10 933 301,16	5 160 907,11
Valeur de réalisation	12 804 925,39	5 389 019,91
Valeur de reconstitution	12 804 925,39	5 389 019,91
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 040,57	491,19
Valeur de réalisation	1 218,70	512,90
Valeur de reconstitution	1 218,70	512,90

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation. Elle n'intègre pas de frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription), étant en phase de liquidation.

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	15 760 500	15 760 500	15 760 500	15 760 500	15 760 500
Nombre de parts au 31 décembre	10 507	10 507	10 507	10 507	10 507
Nombre d'associés au 31 décembre	609	609	611	615	619

Le capital a été atteint en 2007 et une réduction de capital est intervenue en 2010.

Évolution du marché secondaire des parts

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées	95				
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,90 %				
Demandes de cessions ou de retraits en attente					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	7 125,89				

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2016	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat	9,62	13,57	22,04	22,13	22,54
Dividende brut versé	36,00	14,00	4,00	3,00	9,00
Résultat de l'exercice	39,95	21,52	4,09	3,41	-3,66
Impact changement de méthode PGR/PGE		0,95			
Report à nouveau après affectation du résultat	13,57	22,04	22,13	22,54	9,88
Plus values comptables sur cessions d'immeubles		5,53	76,43	39,73	126,04
Provision pour dépréciation		-6,48	-4,48	26,64	23,86

PGR / PGE : provisions pour grosses réparations/ provision gros entretien.

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2019	Variation	Réel 2020
I - Fonds collectés	19 254 707,42	-123 318,25	19 131 389,17
Capital	15 760 500,00		15 760 500,00
Primes nettes de souscription / fusion	3 494 207,42	-123 318,25	3 370 889,17
II - Emplois des fonds	-19 930 652,82	-1 076 857,26	-21 007 510,08
Report à nouveau	232 530,20	4 287,92	236 818,12
Investissements	-10 675 362,02	5 853 474,82	-4 821 887,20
Acompte de liquidation	-9 487 821,00	-6 934 620,00	-16 422 441,00
TOTAL	-675 945,40	-1 200 175,51	-1 876 120,91
Montant restant à investir (I + II)	-675 945,40	-1 200 175,51	-1 876 120,91

Créances clients

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2020 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		6	3	1	11	21
Montant total des factures concernées (en €)		11 961,19	2 813,43	3 795,09	51 124,23	69 693,94
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		5,01 %	1,18 %	1,59 %	21,42 %	29,20 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce. Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2020 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	12	4	2	5	13	36
Montant total des factures concernées TTC	6 937,97	-1 445,26	-944,23	5 546,97	14 978,81	25 074,26
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	5,63 %	-0,26 %	-0,17 %	1,00 %	2,70 %	3,70 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du code de commerce. Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	76,02	98,44 %	61,87	99,20 %	42,29	99,51 %	29,59	91,61 %	19,75	40,37 %
Produits financiers	0,02	0,02 %			0,01	0,01 %				
Produits divers	1,18	1,53 %	0,49	0,80 %	0,20	0,48 %	2,71	8,39 %	29,17	59,63 %
Total des revenus	77,22	100,00 %	62,37	100,00 %	42,50	100,00 %	32,30	100,00 %	48,91	100,00 %
Charges externes⁽¹⁾										
Commission de gestion	-8,86	-11,48 %	-7,76	-12,44 %	-5,28	-12,42 %	-4,08	-12,63 %	-2,15	-4,40 %
Autres frais de gestion	-6,56	-8,49 %	-8,06	-12,92 %	-5,31	-12,50 %	-10,73	-33,21 %	-4,93	-10,08 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			-11,18	-17,92 %	-7,06	-16,62 %	-9,39	-29,07 %	-2,37	-4,84 %
Charges locatives non récupérables	-26,77	-34,66 %	-18,39	-29,48 %	-20,66	-48,61 %	-9,93	-30,75 %	-42,54	-86,96 %
Sous-total Charges externes	-42,19	-53,11 %	-45,39	-72,77 %	-38,32	-90,15 %	-34,13	-105,66 %	-51,98	-106,28 %
Charges internes										
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provision nette ⁽²⁾										
Pour travaux	8,18	10,60 %								
Autres	-3,34	-4,32 %	4,43	7,11 %	-0,05	-0,12 %	5,29	16,37 %	-0,46	-0,94 %
Sous-total Charges internes	4,84	4,74 %	4,43	7,11 %	-0,05	-0,12 %	5,29	16,37 %	-0,46	-0,94 %
Total des charges	-37,35	-48,36 %	-40,96	-65,67 %	-38,37	-90,27 %	-28,84	-89,30 %	-52,44	-107,22 %
Charges financières	-0,01	-0,02 %	-0,01	-0,02 %	-0,05	-0,11 %	-0,05	-0,15 %	-0,13	-0,27 %
Résultat courant	39,86	51,62 %	21,40	34,32 %	4,09	9,62 %	3,41	10,55 %	-3,66	-7,49 %
Produits exceptionnels	0,09	0,11 %	0,12	0,19 %					0,01	0,02 %
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	39,95	51,73 %	21,52	34,50 %	4,09	9,62 %	3,41	10,55 %	-3,66	-7,47 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-3,95	-5,11 %	-7,52	-12,06 %	-0,09	-0,21 %	-0,41	-1,26 %	12,66	25,87 %
Revenu brut distribué	36,00	46,62 %	14,00	22,45 %	4,00	9,41 %	3,00	9,29 %	9,00	18,40 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Comptes annuels - au 31 décembre 2020

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	4 821 887,20	5 050 000,00	10 552 043,77	12 423 668,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	4 821 887,20	5 050 000,00	10 552 043,77	12 423 668,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	4 821 887,20	5 050 000,00	10 552 043,77	12 423 668,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	3 753,92	3 753,92	7 438,06	7 438,06
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	3 753,92	3 753,92	7 438,06	7 438,06
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	171 398,71	171 398,71	138 588,12	138 588,12
Provisions pour dépréciation des créances	-57 917,79	-57 917,79	-54 603,02	-54 603,02
Autres créances	529 763,15	529 763,15	12 143,98	12 143,98
Sous-total 2 - Créances	643 244,07	643 244,07	96 129,08	96 129,08
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 113 047,98	3 113 047,98	1 891 174,73	1 891 174,73
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	3 113 047,98	3 113 047,98	1 891 174,73	1 891 174,73
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 760 045,97	3 760 045,97	1 994 741,87	1 994 741,87

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-3 591,59	-3 591,59	-2 073,49	-2 073,49
Dettes				
Dettes financières	-9 848,00	-9 848,00	-23 422,00	-23 422,00
Dettes d'exploitation	-465 120,79	-465 120,79	-327 585,07	-327 585,07
Dettes diverses	-2 942 465,68	-2 942 465,68	-1 260 403,92	-1 260 403,92
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-3 421 026,06	-3 421 026,06	-1 613 484,48	-1 613 484,48
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	5 160 907,11		10 933 301,16	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		5 389 019,91		12 804 925,39

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Capital				
Capital souscrit	15 760 500,00			15 760 500,00
Droit de partage	-120 462,00		-29 062,00	-149 524,00
Acompte de liquidation	-9 487 821,00		-6 934 620,00	-16 422 441,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	6 152 217,00		-6 963 682,00	-811 465,00
2 - Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	5 253 500,00			5 253 500,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 882 610,83			-1 882 610,83
Sous-total 2 - Prime d'émission	3 370 889,17			3 370 889,17
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	1 173 376,87		1 324 259,24	2 497 636,11
Réserves				
Report à nouveau	232 530,20	4 287,92		236 818,12
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	1 405 907,07	4 287,92	1 324 259,24	2 734 454,23
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	35 808,92	-35 808,92	-38 408,29	-38 408,29
Acomptes sur distribution	-31 521,00	31 521,00	-94 563,00	-94 563,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	4 287,92	-4 287,92	-132 971,29	-132 971,29
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	10 933 301,16	0,00	-5 772 394,05	5 160 907,11

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2020	Exercice 2019
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2020.

Engagements réciproques

Il n'y a pas eu d'engagements réciproques en 2020.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	207 466,56		310 872,00	
Charges facturées	30 480,85		26 005,64	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	696,44		395,84	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	305 767,10		274 368,96	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		544 410,95		611 642,44
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 480,85		26 005,64	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	24 869,66		98 654,45	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	446 930,14		350 635,92	
Sous-total 2 - Charges immobilières		502 280,65		475 296,01
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		42 130,30		136 346,43
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	2 568,21		57 640,60	
Reprise de provisions pour risques et charges	2 073,49		4 044,16	
Transfert de charges d'exploitation	100 564,42		143 334,61	
Autres produits	0,42		0,12	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		105 206,54		205 019,49
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	123 176,14		186 212,51	
Charges d'exploitation de la société	41 782,53		56 889,54	
Diverses charges d'exploitation	10 007,68		55 803,14	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	3 591,59		2 073,49	
Dépréciation des créances douteuses	5 882,98		4 065,65	
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		184 440,92		305 044,33
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-79 234,38		-100 024,84
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		0,00		0,00
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	1 399,98		512,67	
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		1 399,98		512,67
Total III - Résultat financier (1-2)		-1 399,98		-512,67

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	95,77			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		95,77		0,00
2- Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous-total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		95,77		0,00
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		-38 408,29		35 808,92

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité.

La société est en phase de liquidation. Le patrimoine vendu en 2020 avait une valeur nette comptable de 5 788 513 euros. La vente a permis d'enregistrer une plus-value globale de cession de 1 480 924 euros, répartie sur 6 immeubles. Cette plus-value comptable est nette de tous les frais afférents aux cessions et anticipe les coûts liés à la liquidation en cours. La société a également procédé à la distribution d'acomptes de liquidation, à hauteur de 6 934 620 euros en 2020.

Evénements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

La SCPI étant en liquidation, les comptes sont présentés en valeurs liquidatives.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.
- Suite à la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2016, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 17 décembre 2020.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2021-2025) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
 - travaux sur les équipements, halls, parties communes,
 - opérations de réhabilitation ou de rénovation,
 - mise en conformité.
- Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 11,14 % TTI des loyers encaissés et 2,40 % TTI des produits financiers nets,
- la rémunération du liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit : (i) dès lors que ce prix est inférieur à 2 000 € / part, le taux est de 1,65 % TTI, (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € / part, le taux est de 1,80 % TTI.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

Engagements Hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions.
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux.
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers).
- Cautions bancaires de locataires.

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	4 821 887,20	5 050 000,00	10 552 043,77	12 423 668,00
Total Terrains et constructions locatives	4 821 887,20	5 050 000,00	10 552 043,77	12 423 668,00

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Situation des investissements dans le patrimoine au 31/12/2020

Adresse	Date acquisition	Année construction	Type d'actif surface détaillée	Surface en m ²	Nbre de logements/ immeuble	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
ILE-DE-FRANCE								
21 avenue du Maréchal Foch - 13 Rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL	04/08/2006	2008	Résidentiel	84	1	310 450,60		310 450,60
47 rue Victor Hugo - 94700 MAISONS ALFORT	22/12/2005	2007	Résidentiel	272	3	1 083 725,94		1 083 725,94
5-7 place de la Liberté - 92250 LA GARENNE COLOMBES	14/05/2006	2008	Résidentiel	257	3	1 210 342,75		1 210 342,75
Sous-total Ile-de-France			3 immeuble(s)	613	7	2 604 519,29		2 604 519,29
RÉGIONS								
2a/2b rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	12/07/2006	2007	Résidentiel	159	2	371 062,88		371 062,88
26 traverse Rey - 13016 MARSEILLE	12/04/2006	2008	Résidentiel	694	12	1 846 305,03		1 846 305,03
Sous total Regions			2 immeuble(s)	853	14	2 217 367,91		2 217 367,91
Total 2020			5 immeuble(s)	1 466	21	4 821 887,20		4 821 887,20
Total 2019			7 immeuble(s)	3 022	44	10 552 043,77		10 552 043,77

Plan pluri-annuel des gros entretien

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	10 552 043,77		-5 730 156,57	4 821 887,20
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 Immobilisations corporelles	10 552 043,77	0,00	-5 730 156,57	4 821 887,20
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	7 438,06		3 684,14	3 753,92
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - immobilisations financières	7 438,06	0,00	3 684,14	3 753,92
Total	10 559 481,83	0,00	-5 726 472,43	4 825 641,12

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	82 932,10	112 427,92			112 427,92
Locataires douteux	55 656,02	58 970,79			58 970,79
Dépréciation des créances	-54 603,02	-57 917,79			-57 917,79
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	279,55	83,34			83,34
Associés opération sur capital	2 096,43	2 096,43			2 096,43
Syndic					
Autres débiteurs	9 768,00	527 583,38			527 583,38
Total	96 129,08	643 244,07			643 244,07

Tableau de variation de provision - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Provision pour gros entretien				

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Provisions pour risques et charges	2 073,49	3 591,59			3 591,59
Dépôts de garantie reçus	23 422,00			9 848,00	9 848,00
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	327 585,07	465 120,79			465 120,79
Dettes diverses					
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	9 406,44	7 000,54			7 000,54
Dettes aux associés	1 008 297,51	2 674 200,15			2 674 200,15
Dettes fiscales	120 462,00	149 524,00			149 524,00
Autres dettes diverses	122 237,97	111 740,99			111 740,99
Total	1 613 484,48	3 411 178,06		9 848,00	3 421 026,06

Tableau de variation de provision - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Dépréciations pour charges vacant et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	2 068,46	107,90	2 068,46	107,90
Provision pour charges	5,03	3 483,69	5,03	3 483,69
Total	2 073,49	3 591,59	2 073,49	3 591,59

Variation de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 891 174,73	13 110 204,39	11 888 331,14	3 113 047,98
Total	1 891 174,73	13 110 204,39	11 888 331,14	3 113 047,98

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Variation Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	10 507			10 507
Valeur nominale (en €)	1 500,00			1 500,00
Total	15 760 500,00			15 760 500,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	15 760 500,00					15 760 500,00
Prime d'émission	5 253 500,00					5 253 500,00
Acomptes de distribution et droit de partage	-9 608 283,00	-6 963 682,00				-16 571 965,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 882 610,83					-1 882 610,83
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles *	1 179 254,24	1 326 968,62				2 506 222,86
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-5 877,37	-2 709,38				-8 586,75
Report à nouveau	232 530,20		35 808,92	-31 521,00		236 818,12
Résultat distribuée	4 287,92		-38 408,29	-94 563,00	-4 287,92	-132 971,29
Total	10 933 301,16					5 160 907,11

* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles *	1 179 254,24	1 326 968,62		2 506 222,86
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-5 877,37	-2 709,38		-8 586,75
Total	1 173 376,87	1 324 259,24	0,00	2 497 636,11

* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

Détail par immeuble

Plus et moins values réalisées par immeubles (en €)	Plus value	Moins value
Cessions		
5-7 place de la Liberté - 92250 La Garenne Colombes	775 438,63	
47 rue Victor Hugo - 94700 Maison Alfort	285 081,36	
64-66 boulevard de la Mission Marchand - 92400 Courbevoie	227 394,80	
21 avenue du Maréchal Foch - 13 Rue de Diane - 95100 Argenteuil		37 597,42
141 avenue Aristide Briand - 35000 Rennes	58 383,70	
2a/2b rue de l'Industrie - 67400 Illkirch Graffenstaden		57 895,82
Sous-total des cessions	1 346 298,49	95 493,24
Divers frais liés aux cessions d'actif	-2 709,38	
Provision pour dépréciation	76 163,37	
Total	1 419 752,48	95 493,24

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Charges locatives	30 480,85	26 005,64
- Entretien		
- Divers		
Total	30 480,85	26 005,64
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	608,97	307,97
- Indemnités frais procédures	87,47	87,87
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	696,44	395,84
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Commission de cession	305 767,10	274 368,96
- Remboursement assurance		
Total	305 767,10	274 368,96

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	50 309,41	35 094,22
- Charges non récupérables	34 958,10	5 668,85
- Assurances non récupérables	428,92	1 866,52
Total	85 696,43	42 629,59
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	13,06	242,16
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage	305 419,00	242 677,59
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise	4 500,00	4 500,00
- Frais de contentieux	6 790,81	
- Honoraires divers	12 963,83	13 793,06
Total	329 686,70	261 212,81
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	31 547,03	43 478,88
- Taxe sur les ordures ménagères		
- Taxe sur les bureaux		
- Autres taxes	-0,02	-0,08
Total	31 547,01	43 478,80

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Indemnité assurances		28 091,37
- Commission sur cessions d'immeubles	305 767,10	246 277,59
Total	305 767,10	274 368,96

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	8 239,05	8 607,11
- Informations associés	4 666,10	8 492,03
- Frais d'assemblée	3 892,85	5 121,24
- Affranchissements	1 397,68	2 122,52
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	3 891,00	7 217,36
Total	22 086,68	31 560,26
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	126,00	194,01
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Tva non récupérable		
Total	126,00	194,01
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	9 900,00	9 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	107,15	46 802,58
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	0,53	
Total	10 007,68	55 802,58

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de Gestion ⁽¹⁾	202 973,56	11,14 %	22 611,24
Régularisation honoraires cession N-1			
Commissions de Cessions ⁽²⁾	5 586 938,89	1,80 %	100 564,90

(1) La commission de gestion est composée de la rémunération de la Société de Gestion qui est depuis le 01/01/2020 non soumise à TVA et de la rémunération du property manager et de l'expert-comptable dont les facturations restent soumises à TVA. En conséquence, le taux de la commission de gestion est 11,14% TTI pour 2020.

(2) Conformément aux statuts, la rémunération du Liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit : (i) dès lors que ce prix est inférieur à 2 000 € par part, le taux est de 1,65 % TTI, (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € par part, le taux est de 1,80 % TTI.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
Total 1 - Produits financiers	0,00	0,00
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	1 399,98	512,67
Total 2 - Charges financières	1 399,98	512,67
Résultat financier (1-2)	-1 399,98	-512,67

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers	95,77	
Total 1 - Produits exceptionnels	95,77	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1 - 2)	95,77	0,00

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi Immobilier	6 937,97	22 611,24
Total	6 937,97	22 611,24

Le tableau ne présente pas les commissions d'Amundi Immobilier reprises en transfert de charges.

(1) les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et à l'article 23 des statuts de LION SCPI AVANTAGE, j'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2020.

L'information communiquée par la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER dans le cadre des réunions du Conseil de Surveillance nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle pendant l'exercice écoulé.

Votre Conseil de Surveillance a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de votre SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes et d'acomptes de liquidation au titre de l'exercice 2020.

Le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat comptable de LION SCPI AVANTAGE sur l'exercice 2020 ressort à - 38 408 €, en forte diminution par rapport au résultat de l'exercice précédent (+ 35 809 €) ;

Le Conseil de Surveillance a approuvé la proposition de la Société de Gestion de verser pendant l'exercice 2020, au titre des dividendes, une somme globale de 94 563 € correspondant à 9 € par part. Le report à nouveau au terme de cet exercice est de 103 846 € correspondant à 9,88 € par part.

Le Conseil de Surveillance a également approuvé la proposition de la Société de Gestion de verser, au titre des acomptes de liquidation générés pendant l'exercice 2020, une somme globale de 6 934 620 € correspondant à 660 € par part.

Expertise du patrimoine

Au 31 décembre 2020, et après prise en compte des ventes intervenues en 2020, le patrimoine de LION SCPI AVANTAGE a été expertisé pour une valeur de 5 050 000 € hors droits (21 lots non vendus), en baisse par rapport à l'exercice précédent (12 423 668 € pour 44 lots non vendus à cette date).

Il convient de rappeler que le prix de revient TTC frais inclus de ce patrimoine était de 19 420 391 €.

Marché des parts

En 2020, aucune part n'a été échangée sur le marché de confrontation, le marché secondaire étant suspendu depuis la mise en liquidation de la SCPI.

Conventions avec la Société de Gestion

Le Conseil de Surveillance rappelle les conventions et les commissions perçues par la Société de gestion :

- au titre de l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire de 11,14 % TTI sur les loyers encaissés et de 2,40 % TTI sur les produits financiers perçus par la société.
- au titre du suivi et du pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier : une commission forfaitaire d'un montant maximum de 3 % HT calculée sur le montant des travaux effectués.
- en cas de cession de parts par son intermédiaire : une commission de 6 % T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge du vendeur
- Au titre des fonctions de liquidateur de la SCPI : une rémunération forfaitaire sur l'ensemble des opérations administratives liées à la réalisation de l'actif social, calculée d'après un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value), et est déterminée comme suit :
 - dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2 000 € / part, le taux est de 1,65 % TTI,
 - dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égal à 2 000 € / part, le taux est de 1,80 % TTI.

Nomination de membres au Conseil de Surveillance

Les mandats de 3 membres du Conseil de Surveillance, Messieurs Jean-Yves David, Marc Marabotti, Michel Remonnay nommés pour 3 ans par l'Assemblée Générale du 4 juin 2018, arrivent à échéance à la fin de l'Assemblée Générale du 11 juin 2021, les membres sortant ayant la possibilité de se représenter. De plus un poste rendu vacant est à pourvoir.

Ainsi 4 postes sont donc à pourvoir.

La Société de Gestion a, dans le bulletin d'information du 2^e semestre 2020, lancé un appel à candidature afin de pourvoir ces quatre postes.

Valeur des parts

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la somme de la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 5 160 907,11 € soit 491,19 € pour une part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs et qui s'élève à 5 389 019,91 € soit 512,90 € pour une part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 5 389 019,91 € soit 512,90 € pour une part,

Projets de résolution

Lors de la réunion préparatoire de la présente Assemblée le Conseil de Surveillance a, comme chaque année, débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de Gestion.

Au terme de cette réunion le Conseil de Surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de Surveillance,

Renaud LESTAGE

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Lion SCPI Avantage relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2021

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'Assemblée Générale

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

- Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission de gestion égale à 10 % HT soit 11,14 % TTI du montant brut des recettes locatives hors taxes encaissées (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Cette commission est composée de la rémunération de la Société de Gestion qui est depuis le 01/01/2020 non soumise à TVA et de la rémunération du property Manager et de l'expert-comptable dont les facturations restent soumises à TVA.

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération s'est élevée à 22 611,24 €.

- Rémunération du liquidateur

Cette rémunération est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit :

- Dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2 000 € / part, le taux est de 1,65 % TTI,
- Dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égale à 2 000 € / part, le taux est de 1,80 % TTI.

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération s'est élevée à 100 564,90 €.

- Rémunération de souscription

Nous rappelons que la rémunération de la Société de Gestion telle que définie à l'article 19 des statuts prévoit une rémunération pour les fonctions suivantes :

- Etudes et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social
- Prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital.

Il est prévu à ce titre une commission de 7 % HT du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

- Rémunération sur les cessions de parts

AMUNDI IMMOBILIER perçoit une commission de cession 5 % HT (actuellement de 5,98 % TTC) du prix d'exécution revenant au vendeur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2021

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- du Liquidateur,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par le Liquidateur et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

L'Assemblée Générale donne quitus au Liquidateur de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : -38 408,29 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 236 818,12 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 198 409,83 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 94 563,00 €
soit 9,00 €
par part de la SCPI en pleine jouissance,
correspondant au montant des acomptes
déjà versés aux associés
- au compte de "report à nouveau " à hauteur de : 103 846,83 €
Soit 9,88 €
par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport du Liquidateur, à savoir :

- valeur nette comptable : 5 160 907,11 €, soit 491,19 € par part,
- valeur de réalisation : 5 389 019,91 €, soit 512,90 € par part,
- valeur de reconstitution : 5 389 019,91 €, soit 512,90 € par part,

Septième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération du Liquidateur jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 11 700 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte que 1 poste vacant est toujours à pourvoir,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 3 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Jean-Yves DAVID, M. Marc MARABOTTI, M. Michel REMONNAY) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Nomination de l'expert en immobilier

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de BPCE Expertises Immobilières arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de renouveler le mandat de BPCE Expertises Immobilières pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2025.

Onzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Renaud LESTAGE
Membres	Laurent ALTMAYER Jean-Yves DAVID Marie-José DUTEURTRE Hélène KARSENTY Patrick KONTZ Marc MARABOTTI Jacques MOUREY Jean NEVEU Michel REMONNAY

Messieurs Jean-Yves DAVID, Marc MARABOTTI et Michel REMONNAY ont été nommés par l'Assemblée Générale du 4 juin 2018 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. De plus, un poste resté vacant est à pourvoir.

Au total 4 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :
(par ordre d'arrivée)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Lion SCPI Avantage
Jean-Yves DAVID	22/11/1956	Cadre hospitalier Investisseur privé	22
Marc MARABOTTI	03/04/1956	Directeur de projets Directeur logistique Retraité	25
Michel REMONNAY	09/07/1951	Médecin généraliste inscrit à l'ordre des médecins Médecin de la commission des permis de conduire Préfecture de Besançon	76

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre d'arrivée)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Lion SCPI Avantage
SCI BOBRICK représentée par Christian GEATA WITTNER	14/12/1973	Son représentant légal Monsieur Christian GAETA WITTNER est : Chargé de clientèle particuliers au Crédit Agricole Centre Est depuis 2003 Bailleur privé depuis 1995 Gérant de SCI depuis 2011	44



