

Immobilier

Rapport Annuel 2021

Lion SCPI Avantage

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Robien

Société en liquidation

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Chiffres clés au 31 décembre 2021	4
Conjoncture macro-économique et immobilière	5
Rapport de la Société de Gestion	6
Tableaux annexes	17
Comptes annuels au 31 décembre 2021	19
Règles et méthodes comptables	24
Compléments d'informations	26
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports du Commissaire aux comptes	34
Rapports spécial du Commissaire aux comptes	35
Texte des résolutions	36
Annexe aux résolutions	37

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2021

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S 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	Hervé LECLERCQ
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

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
	SCI BOBRICK représentée par Christian GAETA WITTNER

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Nicolas YVES

Expert en évaluation immobilière

BPCE Expertises Immobilières (ex CRÉDIT FONCIER EXPERTISE)

Chiffres clés - au 31 décembre 2021

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 2021.

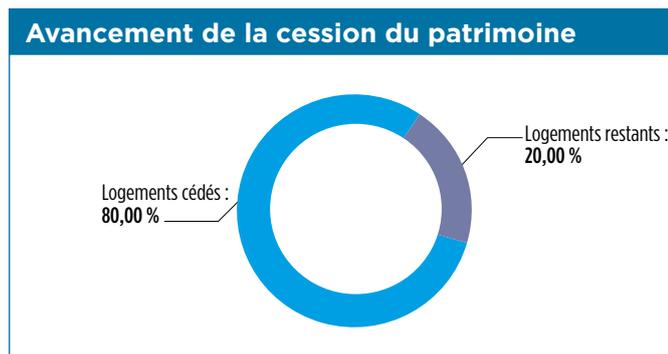
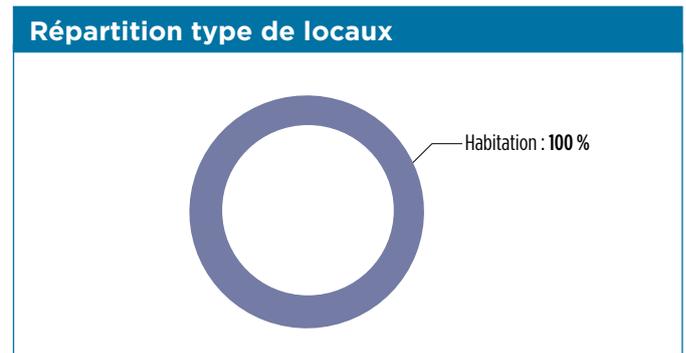
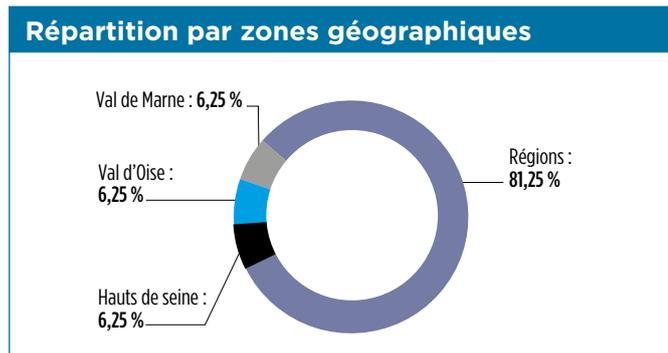
Le patrimoine immobilier



Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	3 800 222,87 €	361,68 €
Valeur de réalisation	3 992 634,17 €	380,00 €
Valeur de reconstitution	3 992 634,17 €	380,00 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale



16 logements dont :

- 1 à La Garenne Colombes (92250)
- 1 à Argenteuil (95100)
- 12 à Marseille (13016)
- 1 à Illkirch Graffenstaden (67400)
- 1 Maison Alfort (94700)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Contexte économique

En 2021, la croissance économique a fortement rebondi en zone euro, à 5,2 %. Ce rebond, en partie technique suite à une année 2020 marquée par des restrictions sanitaires, ne doit cependant pas masquer les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement et les pénuries de produits intermédiaires observées, qui ont pu peser sur le secteur industriel.

Le marché du travail s'est amélioré au cours de l'année, malgré le manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. En un an en zone euro (de décembre 2020 à décembre 2021), le taux de chômage s'est réduit, passant de 8,2 % à 7,0 %. En France il était de 7,4 % au 4^e trimestre 2021, soit son plus bas niveau depuis 2008 (hors cas particulier du printemps 2020).

L'inflation a également été significative en 2021 par rapport aux années précédentes (à 5 % sur 1 an en décembre en zone euro) notamment imputable aux perturbations du commerce international, à la progression de la demande interne et à une forte hausse des prix de l'énergie.

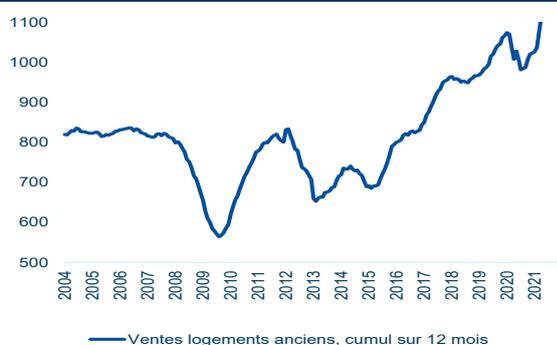
Marché de l'immobilier résidentiel en France

En 2021, les ventes de logements anciens ont augmenté de plus de 15 % sur un an, à près de 1,2 million d'unités vendues. Après une légère baisse en 2020, elles surpassent leur niveau enregistré durant l'année précédant la pandémie.

Le taux des nouveaux crédits à l'habitat à long terme à taux fixe est resté bas, à 1,1 % en décembre 2021. Les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) en matière d'octroi de crédit devenant contraignantes à partir de 2022, elles pourraient réduire la capacité de financement des particuliers, mais de façon modérée.

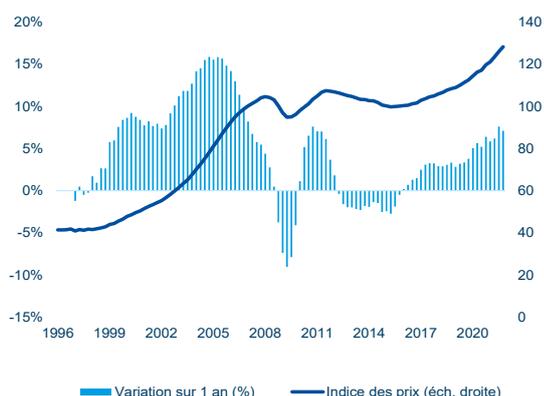
Les Notaires de France observent une accentuation des mouvements depuis les centres de métropoles vers des villes plus petites, mais les relativisent eu égard à leur poids dans l'ensemble des transactions.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



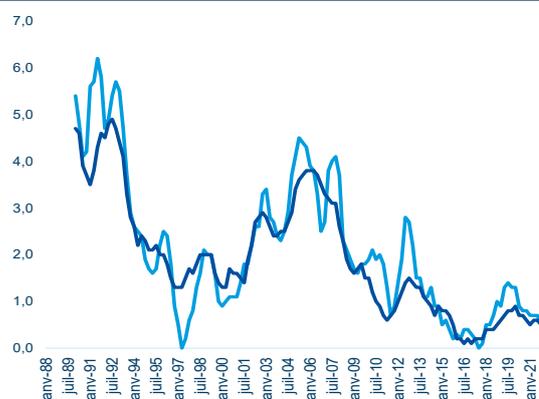
Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021).

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier sur données CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales (février 2022).

Variation annuelle des loyers (en %), secteur libre (dont loi 1948)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021). Données CVS.

Fin 2021, la hausse des prix des logements anciens atteignait 7 % en un an en France (hors Mayotte). Cette hausse du prix des logements était plus significative pour les maisons que pour les appartements, avec respectivement 9,1 % et 4,6 % sur 1 an au 4^e trimestre 2021. Les prix ont crû de 2,6 % sur 1 an en Île-de-France (avec un recul de 1,7 % pour les appartements parisiens) et de 8,9 % sur 1 an en Régions.

Au 4^e trimestre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté de 0,5 % sur 1 an, tant en Île-de-France qu'en Régions.

Perspectives 2022

Économie

Si la croissance du PIB devrait être positive en 2022, la demande intérieure des pays européens devrait être fortement impactée par l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, déjà observée durant l'automne et l'hiver et qui continue de se répercuter sur les ménages et les entreprises d'Europe à mesure que la guerre en Ukraine se prolonge. 2022 devrait également être marquée par une inflation élevée : nous nous attendons à ce que l'inflation augmente encore pendant quelques mois, puis qu'elle décélère pourvu que la dynamique des prix de l'énergie et des matières premières s'assagisse au second semestre 2022. Au final, nous nous attendons à une croissance du PIB de 2,3% en zone euro en 2022 et une inflation de 6,3% (prévisions au 24 mars 2022, susceptibles d'évoluer).

Dans ce contexte inflationniste une poursuite de la normalisation de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne (BCE) est annoncée en 2022. Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans en zone euro ont augmenté au 1^{er} trimestre 2022 et une pression haussière des taux à 10 ans est ainsi vraisemblable en 2022. Si le niveau de taux à 10 ans est par exemple à un niveau non atteint en France depuis plus de 5 ans, les taux d'intérêt réels (en défalquant l'inflation) sont négatifs.

Marché résidentiel français

Concernant le marché résidentiel français, les facteurs de soutien structurel à la demande devraient perdurer en 2022 comme par exemple la volonté d'être propriétaire ou la démographie relativement dynamique. De même, l'effet « valeur refuge » de l'immobilier devrait agir favorablement sur la demande dans un contexte inflationniste, de guerre en Ukraine et de marchés financiers volatils à minima au 1^{er} trimestre 2022. Du point de vue des rendements locatifs les loyers des baux en cours sont indexés sur l'inflation, ce qui pourrait permettre une certaine protection des revenus contre l'inflation et être un facteur favorable à la demande des investisseurs.

Des freins devraient être présents, comme l'offre limitée dans le neuf ou le léger resserrement attendu des conditions d'octroi de crédit, les recommandations du Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF) devenant contraignantes à partir de 2022 (taux d'effort maximum, durée du crédit à 25 ans, avec néanmoins une certaine flexibilité). Egalement, la vraisemblable pression haussière sur les taux à 10 ans devrait pousser à la hausse le taux de crédit à l'habitat, même si l'impact serait partiellement compensé par la concurrence entre banques.

Au vu de ces facteurs, nous pensons que le marché résidentiel devrait rester soutenu en 2022 compte tenu des facteurs favorables à la demande, mais connaître un tassement des ventes et un certain freinage des prix dans l'ancien par rapport à une année 2021 dynamique : avec une hétérogénéité des situations selon les localisations, dont une possible baisse légère dans certaines grandes villes dont Paris, les prix devraient néanmoins croître sur 1 an en 2022 en moyenne en France.

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 2021 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 2021

Résumé de l'activité de la SCPI en 2021

Au cours de l'année 2021, votre SCPI a poursuivi le processus de cession de son patrimoine entamé au 4^e trimestre 2017. La SCPI a vendu 64 logements, soit 80 % de son patrimoine réalisant sur ces opérations une plus-value avant frais et impôts de l'ordre de 31 % par rapport aux prix d'acquisition des logements.

Au 31/12/2021, la SCPI détenait 1 logement respectivement à La Garenne Colombes, Argenteuil, Illkirch et Maisons Alfort et les 12 appartements sur l'immeuble de Marseille. Les immeubles de Courbevoie et Rennes sont intégralement vendus. La SCPI a enregistré cette année 3 ventes respectivement à La Garenne Colombes et Maisons Alfort ainsi qu'une vente à Illkirch. Le produit net des cessions s'élève à 1 812 € par part.

Sur l'année 2021, une promesse de vente sur l'intégralité de l'immeuble de Marseille a été signée. La vente définitive est intervenue au premier trimestre 2022.

Le taux d'occupation financier s'élève à 41,08 % sur l'année étant précisé que les logements ne sont plus reloués en vue de leur cession. Au 31/12/2021, 12 logements sont vacants sur les 16 qui composent son patrimoine, dont 11 pour le seul immeuble de Marseille.

Sur le plan financier, le résultat comptable est de -5,75 € par part. La Société de Gestion a maintenu en 2021 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 2021, la SCPI a versé 131,00 € par part d'acomptes de liquidation.

La distribution courante de 2021

Comptes de distribution et report à nouveau (en €)	2021	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	103 846,83	9,88
Résultat comptable	-60 400,65	-5,75
Distribution brute annuelle		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	43 446,18	4,13

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2022 de la SCPI

Perspectives 2022

Depuis le début de l'année, la SCPI a finalisé la vente de l'immeuble de Marseille et du dernier logement de La Garenne Colombes. Elle a également signé une promesse de vente sur l'appartement d'Argenteuil et d'Illkirch.

A la date d'écriture du rapport, il reste 1 appartement en cours de commercialisation. Lorsque les ventes seront finalisées nous convoquerons une assemblée de liquidation rassemblant la communauté des associés.

Distribution prévisionnelle 2022

La Société de Gestion a distribué au premier trimestre un acompte de liquidation de 210 € par part correspondant au produit des ventes de l'immeuble de Marseille et de l'appartement de La Garenne Colombes ajusté des frais de fonctionnement de la SCPI. Approchant de la liquidation, les montants des acomptes de liquidation des prochains semestres 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 2021 (b)	31 décembre 2020 (a)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	77 319,37	207 466,56	
Autres produits	368,15	696,44	
Produits financiers ⁽²⁾			
Sous-total Produits	77 687,52	208 163,00	-62,68 %
Charges et provisions			
Charges immobilières⁽³⁾	-37 631,42	-48 088,77	
Frais généraux	-71 295,71	-80 194,34	
Travaux de remise en état	-11 809,93	-14 180,66	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	8 737,28	-4 940,02	
Provisions pour charges non récupérables	-26 088,39	-99 263,27	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-138 088,17	-246 667,06	-44,02 %
Résultat exceptionnel		95,77	
Résultat comptable	-60 400,65	-38 408,29	57,26 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	-5,75	-3,66	
Dividendes brut par part		-9,00	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	4,13	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. (5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

Précisions sur certains postes de charges

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

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-11 703,19	3 105,69	
Assurances	-210,64	-428,92	
Honoraires ⁽¹⁾	-5 842,00	-12 628,81	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-14 778,61	-31 547,01	
Autres	-5 096,98	-6 589,72	
Total	-37 631,42	-48 088,77	-21,75 %

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

Dont entretiens et réparations -11 703,19 €

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 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-10 067,09	-22 611,72	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-14 751,95	-12 396,00	
Frais divers de gestion	-46 476,67	-45 186,62	
Total	-71 295,71	-80 194,34	-11,10 %

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.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires (expertise, intermédiaires) (8 532,57 €),
- Les cotisations (83,00 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (33 261,65 €),
- Les frais bancaires (4 602,19 €).

Provisions pour gros entretien (PGE)

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2021.

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 €)
47 Rue Victor Hugo	94700	Maisons Alfort	Reparation chaudière	-1 280,03
5-7 place de la Liberté	92250	La Garenne Colombes	Remise en état d'un logement	-10 377,05
Rue de l'Industrie	67400	Illkirch Graffenstaden	Regularisation AC 2019 travaux syndic	-152,85
Total				-11 809,93 €

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -24 249,68 €,
- des charges non récupérables pour -1 241,36 €,
- les charges sur exercices antérieurs (restitutions de charges) pour -597,35 €.

Situation Locative

Le taux d'occupation financier

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
46,11 %	43,62 %	38,01 %	34,78 %	41,08 %

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 2021

En 2021, 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 2021, 3 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, 12 lots sont vacants au 31/12/2021.

Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-57 917,79	-54 603,02	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-1 131,67	-5 882,98	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	15 976,84	2 568,21	
Provision pour contentieux fin de période	-43 072,62	-57 917,79	-25,63 %

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 31/12/2021 à 43 072,62 € contre 57 917,79 € en 2020, soit une reprise nette annuelle de 14 845,17 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 1 131,67 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 9 761,05 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 6 215,79 €.

Nous constatons que 100 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis.

Le service en charge des contentieux 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 2021

Adresse	Ville	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
5-7 place de la liberté	92250 LA GARENNE COLOMBES	2	14/03/2006	1 090 000	342 450	52 625
2a/2b rue de l'industrie	67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1	12/07/20006	220 000	-4 310	
47 rue Victor Hugo	94700 MAISONS ALFORT	2	22/12/2005	916 278	112 247	7 911
Total		5		2 226 278	450 367	60 536

En plus de ces ventes, un parking a été vendu pour 15 000 € sur l'immeuble de La Garenne Colombes.

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	Cédés en 2021	Total	Dont vacants	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 €)
64-66 boulevard de la Mission Marchand	92400 COURBEVOIE	13	1	5	5	2	0	0	3 575 050	5 327 091	576 409	4 750 682	1 177 632	33 %
141 avenue Aristide Briand	35000 RENNES	15		3	10	2	0	0	2 945 000	3 181 060	209 983	2 963 304	26 077	1 %
5-7 place de la liberté	92250 LA GARENNE COLOMBES	14		3	2	6	2	1	3 984 596	6 174 847	705 020	4 467 988	1 485 230	37 %
21 avenue du Maréchal Foch/ 13 rue de Diane	95100 ARGENTEUIL	5			2	2		1	796 200	764 350	41 707	720 469	-73 557	-9 %
2a/2b rue de l'industrie	67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	11		2	1	6	1	1	1 304 245	1 325 791	106 609	1 022 637	-85 061	-7 %
26 travers Rey	13016 MARSEILLE	12						12						
47 rue Victor Hugo	94700 MAISONS ALFORT	10			2	5	2	1	3 379 210	4 229 712	326 856	3 038 908	523 646	15 %
Total		80	1	13	22	23	5	16	15 982 299	21 002 851	1 966 584	16 963 988	3 053 967	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
1 ^{er} trimestre 2021	30/04/2021	640 927	61
2 ^e trimestre 2021	30/07/2021	472 815	45
3 ^e trimestre 2021	30/10/2021	262 675	25
4 ^e trimestre 2021	30/01/2022	0	0
Total		17 798 858	1 694

Les expertises

La société BPCE Expertises Immobilières, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2021 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 3 090 000 € hors droits et à 3 303 210 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 2 897 588,70 €. (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 31/12/2021 de 3 992 634,17 €.

(en €)	Réel 2021	Réel 2020	Évolution 2021/2020
Valeurs de réalisation	3 992 634,17	5 389 019,91	-25,91 %

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 de 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 2021.

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 2021 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 01/01/2022

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 238-0 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 bénéficiaires 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 revenu 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
-5,75	0,00	-2,35	-2,35	0,00

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2021.

Pour plus d'informations se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

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 (Compliance) 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 (Compliance) 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 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 (Compliance) 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'ASPIIM, 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 juridique et 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 aux 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.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

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 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, 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 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % 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 : 2 757 839 euros, soit 23 % 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" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), 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 et 5 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 de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- 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 :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V ;
- la partie différée de la rémunération variable 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

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 - 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021, elle déploie un nouveau plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif : augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros³ une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts, avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG.
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure dès 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

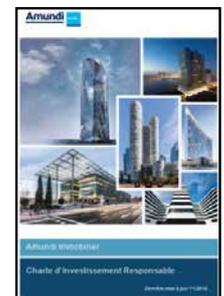
8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux,
10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires.



Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

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 à l'exception des fonds labellisés ISR pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



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

Amundi Immobilier s'investit 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 juillet 2020 (Journal Officiel).

Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

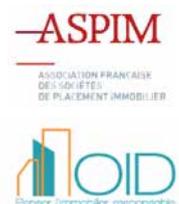
Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration

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.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OID :

- BIG - Biodiversity Impulsion Group : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.



Informations sur la durabilité : Réglementation Taxonomie

La SCPI Lion SCPI Avantage est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2021	2020
Valeurs de la société		
Valeur comptable	3 800 222,87	5 160 907,11
Valeur de réalisation	3 992 634,17	5 389 019,91
Valeur de reconstitution	3 992 634,17	5 389 019,91
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	361,68	491,19
Valeur de réalisation	380,00	512,90
Valeur de reconstitution	380,00	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

	2017	2018	2019	2020	2021
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	611	615	619	622

Le capital a été atteint en 2005.

Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de parts cédées ou retirées					
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12					
Demandes de cessions ou de retraits en attente					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

Le marché secondaire est suspendu depuis la mise en liquidation de la SCPI.

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat	13,57	22,04	22,13	22,54	9,88
Dividende brut versé	14,00	4,00	3,00	9,00	
Résultat de l'exercice	21,52	4,09	3,41	-3,66	-5,75
Impact changement de méthode PGR/PGE	0,95				
Report à nouveau après affectation du résultat	22,04	22,13	22,54	9,88	4,13
Plus values comptables sur cessions d'immeubles	5,53	76,43	39,73	126,04	7,20
Provision pour dépréciation	-6,48	-4,48	26,64	23,86	28,33

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

Le marché secondaire est suspendu depuis la mise en liquidation de la SCPI.

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2020	Variation	Réel 2021
I - Fonds collectés			
Capital	19 131 389,17		19 131 389,17
Primes nettes de souscription / fusion	15 760 500,00		15 760 500,00
	3 370 889,17		3 370 889,17
II - Emplois des fonds			
Report à nouveau	-21 007 510,08	415 586,21	-20 591 923,87
Investissements	236 818,12	-132 971,29	103 846,83
Investissements	-4 821 887,20	1 924 298,50	-2 897 588,70
Acompte de liquidation	-16 422 441,00	-1 375 741,00	-17 798 182,00
TOTAL	-1 876 120,91	415 586,21	-1 460 534,70
Montant restant à investir (I + II)	-1 876 120,91	415 586,21	-1 460 534,70

Rappelons que le montant total investi inclut 289 k€ financés par les premiers résultats.

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 31/12/2021 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		9	7		24	40
Montant total des factures concernées (en €)		3 609,59	2 791,17		41 940,95	48 341,71
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		4,19 %	3,24 %	0,00 %	48,70 %	56,13 %

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 31/12/2021 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	2		5	4	18	29
Montant total des factures concernées TTC	661,37		1 508,01	3 345,77	278,46	5 793,61
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,92 %	0,00 %	0,64 %	1,42 %	0,12 %	2,14 %

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	61,87	99,20 %	42,29	99,51 %	29,59	91,61 %	19,75	40,37 %	7,36	31,19 %
Produits financiers			0,01	0,01 %						
Produits divers	0,49	0,80 %	0,20	0,48 %	2,71	8,39 %	29,17	59,63 %	16,23	68,81 %
Total des revenus	62,37	100,00 %	42,50	100,00 %	32,30	100,00 %	48,91	100,00 %	23,59	100,00 %
Charges externes⁽¹⁾										
Commission de gestion	-7,76	-12,44 %	-5,28	-12,42 %	-4,08	-12,63 %	-2,15	-4,40 %	-0,96	-4,06 %
Autres frais de gestion	-8,06	-12,92 %	-5,31	-12,50 %	-10,73	-33,21 %	-4,93	-10,08 %	-6,35	-26,91 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-11,18	-17,92 %	-7,06	-16,62 %	-9,39	-29,07 %	-2,37	-4,84 %	-2,89	-12,25 %
Charges locatives non récupérables	-18,39	-29,48 %	-20,66	-48,61 %	-9,93	-30,75 %	-42,54	-86,96 %	-20,50	-86,88 %
Sous-total Charges externes	-45,39	-72,77 %	-38,32	-90,15 %	-34,13	-105,66 %	-51,98	-106,28 %	-30,69	-130,10 %
Charges internes										
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provision nette ⁽²⁾										
Pour travaux										
Autres	4,43	7,11 %	-0,05	-0,12 %	5,29	16,37 %	-0,46	-0,94 %	1,42	6,03 %
Sous-total Charges internes	4,43	7,11 %	-0,05	-0,12 %	5,29	16,37 %	-0,46	-0,94 %	1,42	6,03 %
Total des charges	-40,96	-65,67 %	-38,37	-90,27 %	-28,84	-89,30 %	-52,44	-107,22 %	-29,27	-124,07 %
Charges financières	-0,01	-0,02 %	-0,05	-0,11 %	-0,05	-0,15 %	-0,13	-0,27 %	-0,07	-0,30 %
Résultat courant	21,40	34,32 %	4,09	9,62 %	3,41	10,55 %	-3,66	-7,49 %	-5,75	-24,37 %
Produits exceptionnels	0,12	0,19 %					0,01	0,02 %		
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	21,52	34,50 %	4,09	9,62 %	3,41	10,55 %	-3,66	-7,47 %	-5,75	-24,37 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-7,52	-12,06 %	-0,09	-0,21 %	-0,41	-1,26 %	12,66	25,87 %	5,75	24,37 %
Revenu brut distribué	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 2021

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	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)	2 897 588,70	3 090 000,00	4 821 887,20	5 050 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	2 897 588,70	3 090 000,00	4 821 887,20	5 050 000,00
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	2 897 588,70	3 090 000,00	4 821 887,20	5 050 000,00
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	1 143,77	1 143,77	3 753,92	3 753,92
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	1 143,77	1 143,77	3 753,92	3 753,92
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	116 665,83	116 665,83	171 398,71	171 398,71
Provisions pour dépréciation des créances	-43 072,62	-43 072,62	-57 917,79	-57 917,79
Autres créances	12 992,47	12 992,47	529 763,15	529 763,15
Sous-total 2 - Créances	86 585,68	86 585,68	643 244,07	643 244,07
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 528 262,65	1 528 262,65	3 113 047,98	3 113 047,98
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	1 528 262,65	1 528 262,65	3 113 047,98	3 113 047,98
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 615 992,10	1 615 992,10	3 760 045,97	3 760 045,97

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-3 483,69	-3 483,69	-3 591,59	-3 591,59
Dettes				
Dettes financières	-5 527,00	-5 527,00	-9 848,00	-9 848,00
Dettes d'exploitation	-402 911,70	-402 911,70	-465 120,79	-465 120,79
Dettes diverses	-301 435,54	-301 435,54	-2 942 465,68	-2 942 465,68
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-713 357,93	-713 357,93	-3 421 026,06	-3 421 026,06
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)	3 800 222,87		5 160 907,11	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		3 992 634,17		5 389 019,91

(*) 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 01/01/2021	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - Capital				
Capital souscrit	15 760 500,00			15 760 500,00
Droit de partage	-149 524,00		-166,00	-149 690,00
Acompte de liquidation	-16 422 441,00		-1 375 741,00	-17 798 182,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	-811 465,00		-1 375 907,00	-2 187 372,00
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	2 497 636,11		75 623,41	2 573 259,52
Réserves				
Report à nouveau	236 818,12	-132 971,29		103 846,83
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	2 734 454,23	-132 971,29	75 623,41	2 677 106,35
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-38 408,29	38 408,29	-60 400,65	-60 400,65
Acomptes sur distribution	-94 563,00	94 563,00		
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-132 971,29	132 971,29	-60 400,65	-60 400,65
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	5 160 907,11	0,00	-1 360 684,24	3 800 222,87

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2021	Exercice 2020
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2021.

Engagements réciproques

Il n'y a pas eu d'engagements réciproques en 2021.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	77 319,37		207 466,56	
Charges facturées	8 441,82		30 480,85	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	368,15		696,44	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	85 693,04		305 767,10	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		171 822,38		544 410,95
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 441,82		30 480,85	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	30 371,70		24 869,66	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	130 851,08		446 930,14	
Sous-total 2 - Charges immobilières		169 664,60		502 280,65
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		2 157,78		42 130,30
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	15 976,84		2 568,21	
Reprise de provisions pour risques et charges	3 591,59		2 073,49	
Transfert de charges d'exploitation	24 426,87		100 564,42	
Autres produits	1,39		0,42	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		43 996,69		105 206,54
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	34 493,96		123 176,14	
Charges d'exploitation de la société	50 287,15		41 782,53	
Diverses charges d'exploitation	16 415,81		10 007,68	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	3 483,69		3 591,59	
Dépréciation des créances douteuses	1 131,67		5 882,98	
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		105 812,28		184 440,92
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-61 815,59		-79 234,38
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	742,84		1 399,98	
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		742,84		1 399,98
Total III - Résultat financier (1-2)		-742,84		-1 399,98

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	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		0,00		95,77
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)		0,00		95,77
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		-60 400,65		-38 408,29

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La société est en phase de fin de liquidation. Le patrimoine vendu en 2021 avait une valeur nette comptable de 1 675 402 euros. La vente a permis d'enregistrer une plus-value globale de cession de 385 112 €, répartie sur 3 immeubles. Cette plus-value comptable est nette de tous les frais afférents aux cessions et anticipe les coûts liés à la liquidation en cours.

Nous estimons que l'épidémie de Covid n'a pas eu d'impact quantifiable sur l'activité de cessions de votre SCPI en 2021.

Événements post-clôture

La vente sur l'actif de Marseille a été signée à un prix supérieur à la valeur d'expertise et permet d'espérer une fin de liquidation dans les prochains mois.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale. La SCPI n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

La SCPI possède 3 lots en cours de cession à la date de rédaction du rapport. Même si le risque lié au conflit armé entre l'Ukraine et la Russie n'est pas à exclure, il nous paraît limité sur les ventes en cours.

Règles et méthodes comptables

Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021.

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 22 décembre 2021.

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 entretiens

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 (2022-2026) 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 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 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	2 897 588,70	3 090 000,00	4 821 887,20	5 050 000,00
Total Terrains et constructions locatives	2 897 588,70	3 090 000,00	4 821 887,20	5 050 000,00

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 31/12/2021

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	251 829,51		251 829,51
47 rue Victor Hugo - 94700 MAISONS ALFORT	22/12/2005	2007	Résidentiel	91	1	323 375,94		323 375,94
5-7 place de la Liberté - 92250 LA GARENNE COLOMBES	14/03/2006	2008	Résidentiel	102	1	500 700,17		500 700,17
Sous-total Ile-de-France			3 immeuble(s)	277	3	1 075 905,62		1 075 905,62
Régions								
2a/2b rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	12/07/2006	2007	Résidentiel	70	1	160 000,00		160 000,00
26 traverse Rey - 13016 MARSEILLE	12/04/2006	2008	Résidentiel	694	12	1 661 683,08		1 661 683,08
Sous total Regions			2 immeuble(s)	764	13	1 821 683,08		1 821 683,08
Total 2021			5 immeuble(s)	1041	16	2 897 588,70		2 897 588,70
Total 2020			5 immeuble(s)	1 466	21	4 821 887,20		4 821 887,20

Plan pluri-annuel de gros entretien

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
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	4 821 887,20		-1 924 298,50	2 897 588,70
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	4 821 887,20	0,00	-1 924 298,50	2 897 588,70
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	3 753,92		2 610,15	1 143,77
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - immobilisations financières	3 753,92	0,00	2 610,15	1 143,77
Total	4 825 641,12	0,00	-1 921 688,35	2 898 732,47

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
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 01/01/2021	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	112 427,92	73 593,21			73 593,21
Locataires douteux	58 970,79	43 072,62			43 072,62
Dépréciation des créances	-57 917,79	-43 072,62			-43 072,62
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	83,34				
Associés opération sur capital	2 096,43	162,43			162,43
Syndic					
Autres débiteurs	527 583,38	12 830,04			12 830,04
Total	643 244,07	86 585,68		0,00	86 585,68

Tableau de variation de provision - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Provision pour gros entretien				

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Provisions pour risques et charges	3 591,59	3 483,69			3 483,69
Dépôts de garantie reçus	9 848,00			5 527,00	5 527,00
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	465 120,79	402 911,70			402 911,70
Dettes diverses					
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	7 000,54	9 708,10			9 708,10
Dettes aux associés	2 674 200,15	52 596,03			52 596,03
Dettes fiscales	149 524,00	149 690,00			149 690,00
Autres dettes diverses	111 740,99	89 441,41			89 441,41
Total	3 421 026,06	707 830,93		5 527,00	713 357,93

Tableau de variation de provision - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Dépréciations pour charges vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	107,90	3 483,69	107,90	3 483,69
Provision pour charges	3 483,69		3 483,69	
Total	3 591,59	3 483,69	3 591,59	3 483,69

Variation de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 113 047,98	2 663 066,77	4 277 852,10	1 528 262,65
Total	3 113 047,98	2 663 066,77	4 277 852,10	1 528 262,65

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Variation Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
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	0,00	0,00	15 760 500,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
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	-16 571 965,00	-1 375 907,00			-17 947 872,00
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 *	2 506 222,86	98 757,45			2 604 980,31
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-8 586,75	-23 134,04			-31 720,79
Report à nouveau	236 818,12		-38 408,29	-94 563,00	103 846,83
Résultat distribuée	-132 971,29		-60 400,65		-60 400,65
Total	5 160 907,11				3 800 222,87

* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles *	2 506 222,86	98 757,45		2 604 980,31
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-8 586,75	-23 134,04		-31 720,79
Total	2 497 636,11	75 623,41	0,00	2 573 259,52

* 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	283 957,11	
47 rue Victor Hugo - 94700 Maison Alfort	101 827,97	
64-66 boulevard de la Mission Marchand - 92400 Courbevoie		
21 avenue du Maréchal Foch - 13 Rue de Diane - 95100 Argenteuil		
141 avenue Aristide Briand - 35000 Rennes		
2a/2b rue de l'Industrie - 67400 Illkirch Graffenstaden	1103,86	
Sous-total des cessions	386 888,94	0,00
Divers frais liés aux cessions d'actif	9 500,60	
Provision pour dépréciation		297 632,09
Total	396 389,54	297 632,09

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Charges locatives	8 441,82	30 480,85
- Entretien		
- Divers		
Total	8 441,82	30 480,85
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	159,11	608,97
- Indemnités frais procédures	209,04	87,47
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	368,15	696,44
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Commission de cession	85 693,04	305 767,10
- Remboursement assurance		
Total	85 693,04	305 767,10

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	35 616,87	50 309,41
- Charges non récupérables	-14 966,78	34 958,10
- Assurances non récupérables	210,64	428,92
Total	20 860,73	85 696,43
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	13,08	13,06
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage	84 493,18	305 419,00
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise		4 500,00
- Frais de contentieux	4 876,56	6 790,81
- Honoraires divers	5 828,92	12 963,83
Total	95 211,74	329 686,70
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	8 843,61	31 547,03
- Taxe sur les ordures ménagères		
- Taxe sur les bureaux		
- Autres taxes	5 935,00	-0,02
Total	14 778,61	31 547,01

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Indemnité assurances		
- Commission sur cessions d'immeubles	85 693,04	305 767,10
Total	85 693,04	305 767,10

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	9 585,35	8 239,05
- Informations associés	3 243,95	4 666,10
- Frais d'assemblée	3 987,69	3 892,85
- Affranchissements	5 243,29	1 397,68
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	1 000,00	3 891,00
Total	23 060,28	22 086,68
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	83,00	126,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Tva non récupérable		
Total	83,00	126,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	10 200,00	9 900,00
- Perte sur créances irrécouvrables	6 215,79	107,15
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	0,02	0,53
Total	16 415,81	10 007,68

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	90 368,85	11,14 %	10 067,09
Régularisation honoraires cession N-1			
Commissions de cessions ⁽²⁾	1 357 048,33	1,80 %	24 426,87

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans la note d'information.

(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 €)	31/12/2021	31/12/2020
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	742,84	1 399,98
Total 2 - Charges financières	742,84	1 399,98
Résultat financier (1-2)	-742,84	-1 399,98

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		95,77
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	95,77
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1 - 2)	0,00	95,77

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	661,37	10 067,09
Total	661,37	10 067,09

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 2021.

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 2021.

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 2021 ressort à -60 400,65 €, en diminution de 57 % par rapport au résultat de l'exercice précédent ;

Le report à nouveau au terme de cet exercice est de 43 446,18 € correspondant à 4,13 € par part.

Le Conseil de Surveillance a approuvé la proposition de la Société de Gestion de verser, au titre des acomptes de liquidation générés pendant l'exercice 2021, une somme globale de 1 376 417 € correspondant à 131 € par part.

Expertise du patrimoine

Au 31 décembre 2021, et après prise en compte des ventes intervenues en 2021, le patrimoine de LION SCPI AVANTAGE a été expertisé pour une valeur de 3 090 000 € hors droits (16 lots non vendus);

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

Le prix de cession des lots cédés atteint 21 002 851 € pour un prix d'acquisition de 15 982 299 €.

Marché des parts

En 2021, 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 11,14 % 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 Laurent ALTMAYER, Jacques MOUREY, Jean NEVEU nommés pour 3 ans par l'Assemblée Générale du 12 juin 2019, arrivent à échéance à la fin de l'Assemblée Générale du 10 juin 2022, 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 2021, lancé un appel à candidature afin de pourvoir ces quatre postes.

Valeur des parts

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la SCPI 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 3 800 222,87 € soit 361,68 € 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 3 992 634,17 € soit 380,00 € 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 3 992 634,17 € soit 380,00 € 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 2021

A l'assemblée générale
SCPI Lion SCPI Avantage
91-93, boulevard Pasteur
75015 Paris

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 2021, 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 1er janvier 2021 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.

Estimations comptables :

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 financières 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 20 avril 2022

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 2021)

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 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.

Au titre de l'exercice 2021, la rémunération s'est élevée à 10 067,09 €.

- 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 2021, la rémunération s'est élevée à 24 426,87 €.

- 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 2021, 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 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

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 : -60 400,65 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 103 846,83 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 43 446,18 €
- décide de l'affecter :
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 43 446,18 €
Soit 4,13 €
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 : 3 800 222,87 €, soit 361,68 € par part,
- valeur de réalisation : 3 992 634,17 €, soit 380,00 € par part,
- valeur de reconstitution : 3 992 634,17 €, soit 380,00 € par part,

Septième résolution

Impôt sur les plus-values immobilières

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),

- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

et prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 60 536 €.

et prend acte que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 1 831,70 €.

Huitième 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.

Neuvième 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.

Dixième 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. Laurent ALTMAYER, M. Jacques MOUREY, M. Jean NEVEU) 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.

Onzième résolution

Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

• PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE, RCS NANTERRE 672 006 483, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et

• M. Nicolas YVES – 32 rue Guersant – 75017 PARIS, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide de renouveler :

- en tant que Commissaire aux comptes titulaire :
 - PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE, RCS NANTERRE 672 006 483, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI
- en tant que Commissaire aux comptes suppléant :
 - M. Emmanuel Benoist – 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027.

Douzième 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 SCI BOBRICK représentée par Christian GAETA WITTNER

Messieurs Laurent ALTMAYER, Jacques MOUREY et Jean NEVEU ont été nommés par l'Assemblée Générale du 12 juin 2019 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 2021. 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 dernières années	Nombre de parts détenues dans Lion SCPI Avantage
Jean NEVEU	16/09/1944	Retraité	6
Jacques MOUREY	22/07/1960	Cadre bancaire LCL Banque Privée	16
Laurent ALTMAYER	29/12/1978	Ingénieur	19



Lion SCPI Advantage – Société Civile de Placement Immobilier – Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° 04-14 en date du 30 mars 2004.
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 452 627 276 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15
SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.