

LION SCPI AVANTAGE

BULLETIN D'INFORMATION

Période analysée : 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021 - Valable du : 1^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2021

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE ROBIEN
SOCIÉTÉ EN LIQUIDATION

DISTRIBUTION DES REVENUS

La Société de Gestion envisage d'ajuster chaque trimestre la distribution de votre SCPI en fonction de ses résultats effectifs et de procéder à des acomptes sur liquidation en fonction des ventes réalisées.

Acomptes de liquidation	
Acomptes 2018*	376,00 €
Acomptes 2019*	527,00 €
Acomptes 2020*	660,00 €
Acomptes 2021*	
12 ^e acompte versé le 30/04/2021	61,00 €
13 ^e acompte versé le 30/07/2021	45,00 €

* Au titre des cessions 2018, 2019, 2020, 2021.

CHIFFRES CLÉS ⁽¹⁾

	31/12/19	31/12/20	30/06/21
Nombre de logements	44	21	18
Surface totale (m ²)	3 022	1 466*	861,46
Taux d'occupation financier	49,13 % ⁽²⁾	53,06 % ⁽²⁾	44,96 %
Capital social (€)	15 760 500	15 760 500	15 760 500
Valeur de réalisation par part (€)	1 218,7	512,90	512,90
Valeur IFI par part (€) ⁽³⁾	1050,10	294,00	-
Dividende brut cumulé sur l'année par part (€) avant imposition	3,00	9,00	-
Acomptes de liquidation (€) ⁽⁴⁾	903,00	1 563,00	1 669,00
Nombre de parts	10 507	10 507	10 507
Nombre d'associés	614	619	621

(1) Voir glossaire.

(2) Taux annuel.

(3) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité).

(4) Montant cumulé depuis la mise en liquidation.

* une erreur s'était glissée sur le précédent bulletin semestriel, la surface était erronée.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

L'assouplissement des restrictions sanitaires a favorisé la reprise économique au cours du 2^e trimestre 2021 en zone euro. Les indicateurs du climat des affaires et les données réelles ont montré une nouvelle accélération de l'activité économique en juin, dans la foulée de la réouverture de nombreux secteurs. L'évolution est restée très positive dans le secteur industriel, soutenu par une demande saine et dynamique malgré les perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales. Le secteur des services a également poursuivi son rapide redressement après la forte chute d'activité liée à la pandémie.

En France, la dynamique des transactions de logements anciens demeure, avec 1,13 million d'unités vendues sur 1 an glissant à mai 2021, après 1,02 million à fin 2020 et 1,07 million à fin 2019. Si l'activité sur 12 mois glissants a pu bénéficier de reports de ventes liés au 1^{er} confinement, le marché est globalement actif, porté notamment par la faiblesse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat.

Les Notaires de France soulignent une certaine évolution de la structure des ventes au profit de maisons en périphérie des grandes métropoles, même s'il est encore tôt pour évaluer la pérennité de cette tendance.

En moyenne, les prix standardisés des logements anciens ont augmenté de 1,1 % en 3 mois au 1^{er} trimestre (France hors Mayotte). Le ralentissement de la hausse sur 1 an (5,9 % contre 6,4 % au 4^e trimestre 2020) s'explique par celui du prix des appartements.

L'épidémie de Covid-19 a continué à avoir un impact sur le processus de cession des logements au cours de ce semestre, entraînant des phases de blocage notamment dues à l'impossibilité de visiter les biens pour les ventes aux investisseurs c'est à dire pour les logements destinés à être remis en location.

Au cours de ce semestre, Lion SCPI Avantage a vendu 3 logements répartis sur les immeubles de La Garenne Colombes (1) et Maisons Alfort (2). Depuis sa mise en liquidation, la SCPI a vendu près de 77,5 % de son patrimoine portant à 18 le nombre de logements restant en portefeuille.

En fin de semestre et après de longues négociations, la SCPI a signé une promesse de vente sur les 12 logements de l'immeuble de Marseille.

Compte tenu de l'état d'occupation des logements en portefeuille (5 logements loués sur 18), des coûts de fonctionnement des immeubles et des besoins de trésorerie de la SCPI, les acomptes de liquidation prennent le pas sur les acomptes de résultat. La Société de Gestion procède aux versements d'acomptes de liquidation au fur et à mesure des cessions et ne verse pas d'acompte de distribution ce semestre.

La Société de Gestion, après avoir distribué un acompte de liquidation de 61 € par part au 1^{er} trimestre, a fixé le versement de l'acompte de liquidation du 2^e trimestre à 45 € par part, correspondant au produit des dernières ventes.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

ÉTAT DU PATRIMOINE

Situation locative du patrimoine en portefeuille au 30/06/2021

Adresse	Situation locative du patrimoine restant	
	Patrimoine au 30/06/2021 (lots)	Situation locative au 30/06/2021
5-7 place de la liberté - 92250 LA GARENNE COLOMBES	2	1 logement vacant
23 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane - 7 rue Jorand - 95100 ARGENTEUIL	1	100 % loué
Les Bastides de la Mer Bât. A - Traverse Rey - 13016 MARSEILLE	12	11 logements vacants
2A-2B rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	2	1 logement vacant
47 rue Victor Hugo - 94700 MAISONS ALFORT	1	100 % loué
TOTAL	18	13 logements vacants

Avancement de la liquidation

Avancement de la liquidation depuis la mise en liquidation de la SCPI (en cumul)

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Patrimoine vendu ce semestre (lots)	Patrimoine vendu depuis la mise en liquidation (lots principaux)	Prix de cession acté (€)	Plus ou moins value* (€)	Plus ou moins value** (%)
64-66 boulevard Mission Marchand - 92400 COURBEVOIE	13		13	5 327 091	1 754 041	49%
141 avenue Aristide Briand - 11 boulevard de Strasbourg - 35000 RENNES	15		15	3 181 060	236 060	8%
5-7 place de la liberté - 92250 LA GARENNE COLOMBES	14	1	12	5 629 847	1 999 552	55%
2A-2B rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	11		9	1 105 791	6 958	1%
47 rue Victor Hugo - 94700 MAISONS ALFORT	10	2	9	4 229 712	869 742	26%
23 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane - 7 rue Jorand - 95100 ARGENTEUIL	5		4	764 350	-31 850	-4%
Les Bastides de la Mer Bât. A - Traverse Rey 13016 MARSEILLE	12					
TOTAL	80	3	62	20 237 851	4 834 503	31%

* plus ou moins values avant impôts sur la plus value immobilière et incluant les frais et honoraires de liquidation.

** plus ou moins values rapportées à la valeur d'acquisition du patrimoine.

Amundi Immobilier se tient à la disposition de tous les associés de la SCPI concernant la cession du patrimoine de votre SCPI (envoyer un mail à contact-immobilier@amundi.com).

Mise en liquidation amiable de la SCPI LION SCPI AVANTAGE

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale au 29 juin 2016, la Société de Gestion devient Liquidateur de la SCPI et procédera aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales.

Les opérations de liquidations se déroulent en plusieurs phases :

- Phase de préparation du programme de vente des actifs immobiliers :
 - Diagnostics de chaque actif, consultations et sélections des agents immobiliers.
- Phase de cession des actifs immobiliers :
 - La durée de cette phase dépend des conditions du marché de l'immobilier. C'est le délai nécessaire pour trouver des acquéreurs et réaliser les cessions des actifs.
 - Les dividendes seront ajustés pour tenir compte des travaux liés aux opérations de vente du patrimoine et diminueront au fur et à mesure de la réalisation des ventes des immeubles.
 - Au fur et à mesure des cessions, la Société de Gestion procédera au versement d'un acompte de liquidation.
- Phase de fin de liquidation :
 - Les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs de la SCPI et constater de la liquidation.
 - Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.

MARCHÉ DES PARTS

Transactions du marché secondaire suspendues

L'Assemblée Générale de la SCPI du 29 juin 2016, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil.

En conséquence :

- les demandes de ventes et d'achats sont suspendues,
- les acomptes de liquidation sont versés au fur et à mesure des cessions des immeubles,
- le solde de liquidation sera versé à la clôture de la liquidation de la SCPI.

Pendant cette période, les revenus issus des loyers continuent à être versés trimestriellement.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} semestre 2021.

Engagement de détention des parts

Pour garder l'avantage fiscal du dispositif Robien, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements restant à louer par la SCPI, quelle que soit la date d'acquisition, soit à compter du 19 décembre 2008.

À défaut, la cession des parts au cours de la durée d'engagement de la location entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal. A ce titre, le montant des amortissements fiscalement déduits serait réintégré dans le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle intervient la cession.

Dans le cadre de la loi Robien, le patrimoine de Lion SCPI Avantage a été investi dans des habitations à usage de résidence principale non meublée de qualité, offrant de bonnes prestations dans des villes à potentiel locatif. Nous vous rappelons que les associés de la SCPI ne peuvent être locataires des logements détenus par la SCPI.

A SAVOIR CE SEMESTRE

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI LION SCPI AVANTAGE du 11 juin 2021 s'est déroulée à Huis Clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : Jean-Yves DAVID, Marc MARABOTTI, Michel REMONNAY
Candidat élu : SCI BOBRICK

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2022

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- **S'agissant des dividendes (valeurs mobilières) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2020 est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).
- **S'agissant des produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2020 est inférieur à 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2021, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2022. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2022. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

FISCALITÉ

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

Revenus : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur 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 directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

Prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu : 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 fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2020, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2021 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2021.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

GLOSSAIRE

Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

PLUS D'INFORMATIONS

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

Connectez-vous sur votre espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.

- **Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.**

Pour y accéder c'est simple : cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier.

Vous pouvez y accéder également depuis votre espace de gestion de comptes LCL dans la rubrique "Vos comptes et produits / Vos Placements / Consulter votre diversification patrimoniale" accessible depuis le site LCL.fr.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.

Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la rubrique "Nos produits"

Contactez Amundi Immobilier

 associe-amundi-immobilier@amundi.com

 0820 04 10 30 - lundi-vendredi (8h30/17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel)

 Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

LION SCPI AVANTAGE

La note d'information a reçu le visa A.M.F. n° 04-14 en date du 30 mars 2004 - Siège Social : 91 /93, Boulevard Pasteur - 75015 PARIS - SIREN 452 627 276 RCS Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier

Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033 / 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France / Site Internet : www.amundi-immobilier.com

DISTRIBUTEUR - Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 2 037 713 591 € - SIREN 954 509 741 RCS Lyon - Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon.
Pour tout courrier : 20 Avenue de Paris 94811 Villejuif cedex n° ORIAS : 07001878.

