

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Rapport Annuel 2019

Lion SCPI Advantage

Société civile de placement immobilier à capital fixe de type Robien

Société en liquidation

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Lion SCPI Avantage	4
Chiffres clés au 31 décembre 2019	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	18
Comptes annuels au 31 décembre 2019	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	27
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux comptes	35
Texte des résolutions	37
Annexe aux résolutions	38



Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2019

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019) ¹ Pedro ARIAS Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance Lion SCPI Avantage

Président	Renaud LESTAGE
Membres	Laurent ALTMAYER Jean-Yves DAVID Eric GERNER Hélène KARSENTY Patrick KONTZ Marc MARABOTTI Jacques MOUREY Jean NEVEU Michel REMONNAY Patrick SAMAMA

Commissaires aux comptes

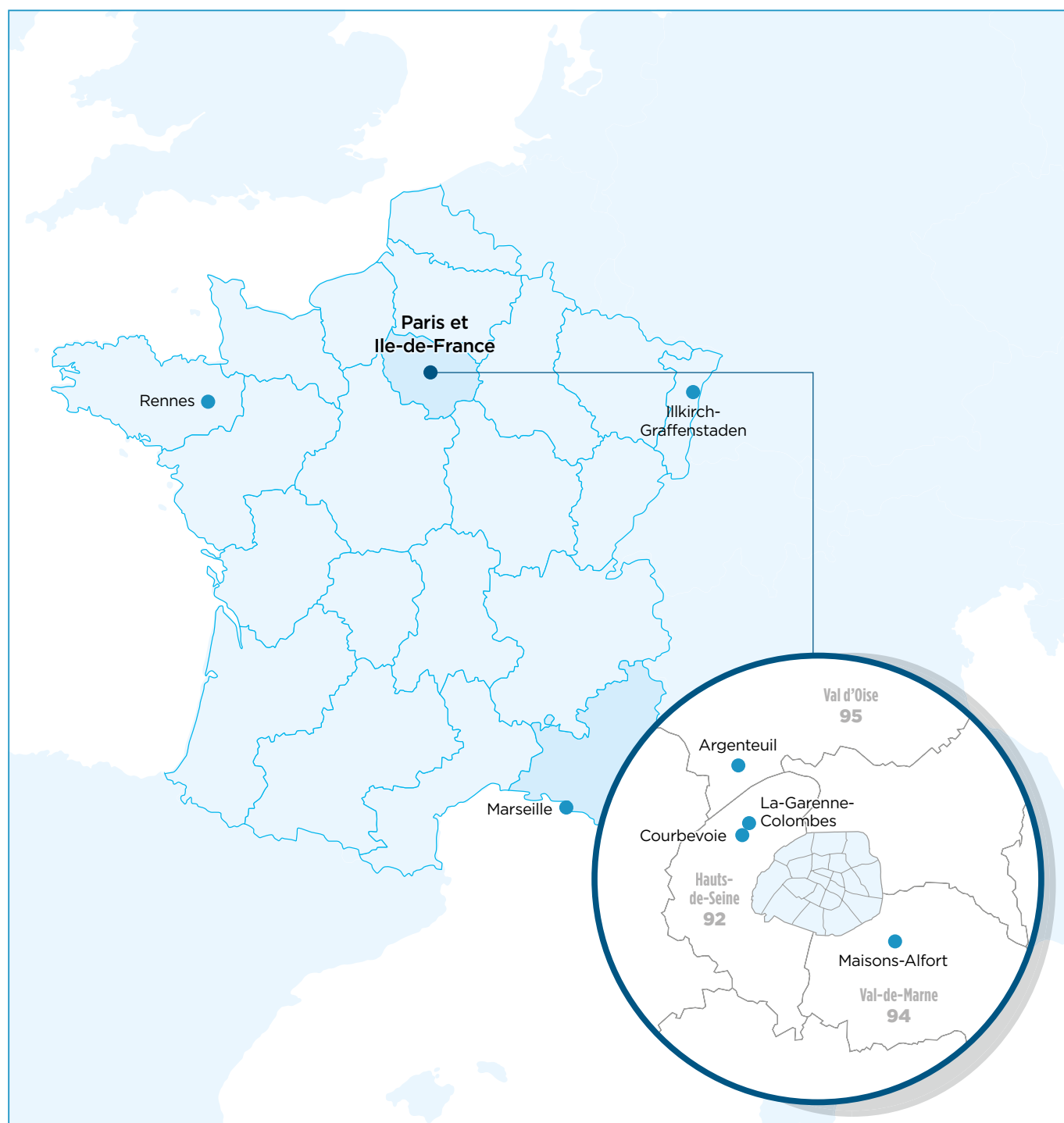
Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Yves NICOLAS

Expert en évaluation immobilière

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

¹ Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

Le patrimoine immobilier de Lion SCPI Avantage



80 lots à l'origine

44 logements restants

36 logements cédés

Chiffres clés - au 31 décembre 2019

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

Les associés



Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2019.

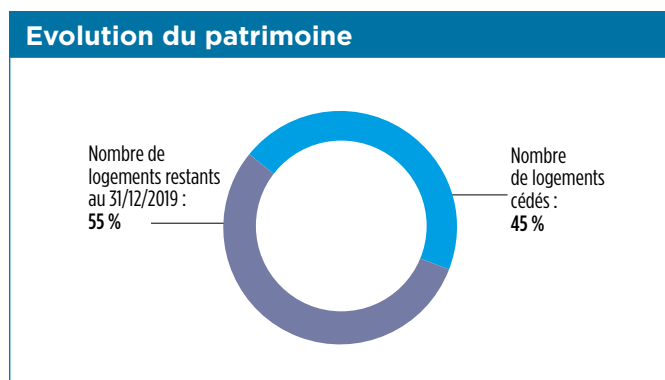
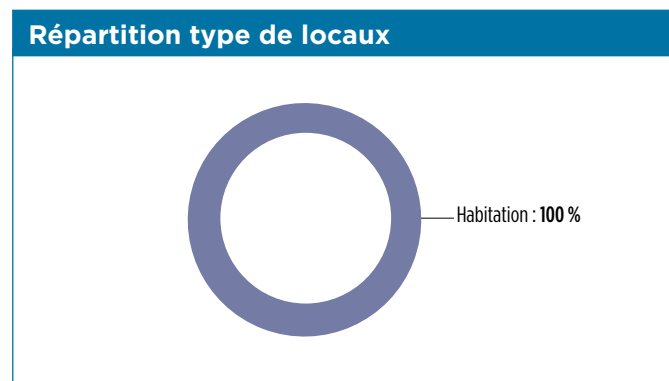
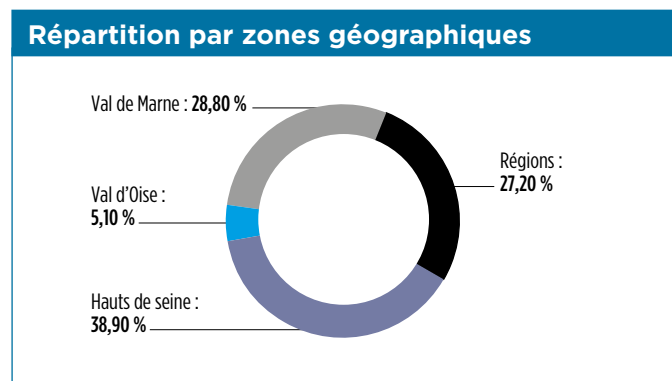
Le patrimoine immobilier

Nombre de lots principaux à l'origine	80
Nombre de lots principaux au 31/12/2019	44
Surface du patrimoine à l'origine	5 332 m ²
Surface du patrimoine au 31/12/2019	3 022 m ²
Nombre de locataires	24
Taux occupation financier annuel	49,13 %

Les valeurs de la SCPI

Valeur de réalisation	12 804 925, 39 € (soit par part : 1 218,70 €)
Valeur de reconstitution	12 804 925,39 € (soit par part : 1 218,70 €)
Valeur comptable	10 933 301,16 € (soit par part : 1 040,57 €)

Répartition du patrimoine en valeur vénale



Conjoncture macro-économique et immobilière

Economie

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

Le marché de l'immobilier résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc.). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4^e trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4^e trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4^e trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Par exemple, en Ile-de-France où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé* des appartements anciens au 3^e trimestre 2019 a varié de +4,5 % à Arcueil et -2,1 % à Guyancourt par rapport au 3^e trimestre 2018 (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 3^e trimestre 2019).

Perspectives 2020

Le 1^{er} trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2^e moitié du 1^{er} trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade, avec les éléments à notre disposition à ce jour, une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Sur le marché résidentiel, significativement impacté pendant la période de confinement, un probable retour graduel et prudent des acheteurs est a priori attendu au second semestre. Cette situation devrait naturellement se traduire par une baisse du volume des ventes de logements en 2020. Mais les facteurs favorables à la demande tels que la démographie ou l'effet valeur refuge devraient toutefois continuer à être présents. Le marché pourrait néanmoins être affecté par des éléments comme une plus grande sélectivité des banques vis-à-vis des emprunteurs ou une évolution moins favorable du revenu des ménages. Les incertitudes restent néanmoins significatives.

* Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage.).

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL.

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 2019 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 2019

Résumé de l'activité de la SCPI

Au cours de l'année 2019, votre SCPI a poursuivi le processus de cession de son patrimoine entamé au 4^e trimestre 2017. En un peu plus de 2 ans, elle a vendu 36 logements, soit 45 % de son patrimoine réalisant sur ces opérations une plus-value avant frais et impôts de l'ordre de 30 % par rapport aux prix d'acquisition des logements.

Les immeubles de Courbevoie et Rennes sont quasi intégralement vendus. La cession de l'immeuble de La Garenne-Colombes avance au rythme des départs des locataires. Et s'agissant de Maisons-Alfort, les cessions ont été ralenties par un désordre sur le réseau de chauffage qui a été traité au cours de l'année. Par ailleurs, les négociations engagées par la SCPI fin 2018 avec un bailleur social concernant la cession de l'immeuble de Marseille n'ont pas abouti faute de financement. En conséquence, la SCPI a adapté sur cet immeuble sa stratégie de commercialisation afin d'entamer sur cet immeuble une vente à la découpe.

La commercialisation des logements de Argenteuil et Illkirch-Graffenstaden est en revanche plus lente compte tenu de profils acquéreurs plus fragiles disposant de faibles capacités de financement. Sur ces immeubles, la SCPI a régulièrement adapté ses grilles de prix.

Il est important de noter qu'à ce stade de la cession du patrimoine, il est difficile de préjuger du résultat des cessions futures, d'autant que les plus-values réalisées et potentielles sont principalement concentrées sur les ventes des logements situés en petite couronne parisienne où le marché immobilier s'est particulièrement bien comporté cette année, à savoir Courbevoie et La Garenne-Colombes.

Pendant toute cette période, la SCPI continue la gestion locative de son patrimoine. Son taux d'occupation financier est passé de 43,78 % au 1^{er} trimestre à 53,74 % en fin d'année du fait de la cession de 14 logements vacants et de la libération de 3 appartements. Et au niveau financier, cette activité s'est traduite par un résultat de 3,4 € par part cette année, en baisse d'environ 20 % par rapport à 2018.

Sur la base de ces résultats, la Société de Gestion maintient sa politique de distribution, c'est-à-dire des versements réguliers d'acomptes de liquidation dont le montant est trimestriellement ajusté en fonction des ventes et une distribution d'acomptes de résultat également ajustée au résultat d'activité de la SCPI. Ainsi, au titre des cessions 2019, la SCPI a versé 527 € par part d'acomptes de liquidation et versé 3 € par part au titre du résultat 2019.

La distribution courante de 2019

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2019	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	232 530,20	22,13
Résultat comptable	35 808,92	3,41
Distribution annuelle brute	-31 521,00	-3,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	236 818,12	22,54

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2020 de la SCPI

Perspectives 2020

L'activité de la SCPI en 2020 s'inscrit dans la continuité des années 2019 et 2018, l'objectif principal est l'optimisation de la revente de son patrimoine dans les conditions de marché propres à chaque actif.

Distribution prévisionnelle 2020

La Société de Gestion prévoit de maintenir sa politique de distribution, c'est-à-dire des versements réguliers d'acomptes de liquidation dont le montant sera ajusté en fonction des ventes et une distribution d'acompte de résultat également ajustée au niveau du résultat comptable de la SCPI. Dans ces conditions, les montants et le rythme de distribution pourront varier selon l'activité des ventes et du résultat de la SCPI.

Toutefois, les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Cette situation est inédite par son ampleur et sa rapidité. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte. Les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages aussi enclins à des difficultés financières.

Au niveau de LION SCPI AVANTAGE, ces événements pourraient se traduire par un retard ou un arrêt temporaire des transactions immobilières, des difficultés de paiement des locataires en place et pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des logements en vente.

A ce stade, ces risques ne sont pas chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. La SCPI ajustera en conséquence sa stratégie de distribution pour tenir compte de ces événements.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	444 392,44	310 872,00	
Autres produits	2 134,26	395,84	
Produits financiers ⁽²⁾	52,65		
SOUS-TOTAL PRODUITS	446 579,35	311 267,84	-30,30 %
Charges et provisions			
Charges immobilières⁽³⁾	-120 835,69	-92 262,56	
Frais généraux	-127 576,43	-113 780,56	
Travaux de remise en état	-43 614,60	-4 454,80	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-540,02	8 743,04	
Provisions pour charges non récupérables	-111 046,76	-73 704,04	
Charges financières sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	-403 613,50	-275 458,92	-31,75 %
Résultat exceptionnel			
RÉSULTAT COMPTABLE	42 965,85	35 808,92	-16,66 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	4,09	3,41	-16,66 %
Dividendes brut par part	-4,00	-3,00	-25,00 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	22,13	22,54	1,85 %

(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 redactions 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 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-26 603,45	-64 512,88	
Assurances	-2 062,57	-1 866,52	
Honoraires ⁽¹⁾	-14 179,34	-10 435,22	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-66 049,37	-43 478,80	
Autres	-11 940,96	28 030,86	
Total	-120 835,69	-92 262,56	-23,65 %

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

Dont entretiens et réparations 64 512,88 €

Ce poste 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.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-55 476,24	-42 877,90	
Honoraires de commissaires aux comptes	-1 020,00	-18 984,00	
Frais divers de gestion	-71 080,19	-51 918,66	
Total	-127 576,43	-113 780,56	-10,81 %

Les frais généraux comportent principalement les honoraires de la société de gestion à hauteur de 12 % TTC des recettes locatives et des produits financiers encaissés.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (40 382 €),
- Les frais bancaires (3 902 €).

Provisions pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2020-2024.

Dans le cadre de la liquidation de la SCPI et compte tenu des ventes réalisées, la provision a été reprise en totalité et ne sera plus dotée à l'avenir.

Les travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 4 454,80 € sur l'exercice.

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 :

Immeubles	(en €)
64-66 boulevard de la Mission Marchand Courbevoie (92)	-30,00
47 rue Victor Hugo Maisons Alfort (94)	6 666,36
5-7 Place de la Liberté La Garenne Colombes (92)	-13 901,91
26 traverse Rey Marseille (13)	
141 avenue Aristide Briand Rennes (35)	
2a/2b rue de l'Industrie Illkirch Graffenstaden (67)	2 836,91
21 avenue du Maréchal Foch / 13 rue Diane Argenteuil (95)	-26,16
Total	-4 454,80

Provision pour charges non récupérables

Ce poste se compose :

- de la provision sur lots vacants pour 35 094 €,
- des charges non récupérables pour 37 600 €,
- des redactions de charges de l'année 2016-2017-2018 pour 1010 €.

Situation Locative

Le taux d'occupation financier

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
43,78 %	48,77 %	51,76 %	53,74 %	49,13 %

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 2019

En 2019, aucun bail n'a été signé.

Les locaux vacants

Durant l'année 2019, 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, 22 lots sont vacants au 31/12/2019.

Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	-109 762,26	-108 177,97	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-10 106,77	-4 065,65	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	11 691,06	57 640,60	
Stock fin de période	-108 177,97	-54 603,02	-49,52 %

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 31/12/2019 à 54 603,02 € contre 108 177,97 € en 2018, soit une reprise nette annuelle de 53 574,95 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 4 065,65 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 10 838,02 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 46 802,58 €.

Nous constatons que 94,56 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 5,44 % visent des locataires toujours en place.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation de nos débiteurs avant leur expulsion. Ceci pour permettre la vente des logements dans les meilleures conditions possibles.

Avancement du processus de vente du patrimoine immobilier

Cessions 2019

Adresse	Ville	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
64-66 boulevard de la Mission Marchand	COURBEVOIE (92)	5	29/12/2005	2 068 380	630 045	113 702
141 AVENUE Aristide Briand	RENNES (35)	10	19/07/2005	2 025 560	-40 463	
5-7 place de la Liberté	LA GARENNE COLOMBES (92)	2	14/03/2006	569 000	169 878	29 954
21 avenue du Maréchal Foch / 13 rue de Diane	ARGENTEUIL (95)	2	04/08/2006	396 000	-41 932	
2a/2b rue de l'industrie	ILLKIRCH GRAFFENSTADEN (67)	1	12/07/2006	118 000	-19 152	
47 rue Victor Hugo	MAISONS ALFORT (94)	2	22/12/2005	1 056 000	190 948	22 234
Total		22		6 232 940	889 324	165 890

Evolution du patrimoine

Adresse		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	Restant à céder		Prix d'acquisition des lots cédés (en €)	Prix de cession des lots cédés (en €)	Impôts & frais* (en €)	Produit Net de cession pour la SCPI (en €)	(en €)	En % du prix acquisition
64-66 boulevard de la Mission Marchand	COURBEVOIE (92)	13	1	5	5	2	1	3 011 098	4 464 091	460 875	4 003 216	992 118	33 %
141 avenue Aristide Briand	RENNES (35)	15		3	10	2	1	2 559 846	2 703 060	163 517	2 539 543	-20 303	-1 %
5-7 place de la Liberté	LA GARENNE COLOMBES (92)	14		3	2	9	2	1 441 104	2 144 847	226 304	1 918 543	477 438	33 %
21 avenue du Maréchal Foch / 13 rue de Diane	ARGENTEUIL (95)	5			2	3	1	411 526	396 000	21 066	374 934	-36 592	-9 %
2a/2b rue de l'industrie	ILLKIRCH GRAFFENSTADEN (67)	11		2	1	8	5	293 758	304 000	18 037	285 963	-7 795	-2,7 %
26 traverse Rey	MARSEILLE (13)	12				12	8						
47 rue Victor Hugo	MAISONS ALFORT (94)	10			2	8	4	801 050	1 056 000	84 026	971 974	170 924	21 %
Total		80	1	13	22	44	22	8 518 383	11 067 998	973 824	10 094 174	1 575 791	18 %

* 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 2,16% TTC 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
Total		9 487 821	903

Les expertises

La société Crédit Foncier Immobilier, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2019 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de Lion SCPI Advantage.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 12 423 668 € hors droits et à 13 280 901 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 10 552 044 € (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 31/12/2019 de 12 804 925,39 €.

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

(en €)	Réel 2018	Réel 2019	Évolution 2018/2019
Valeur de réalisation	18 627 515,67	12 804 925,39	-31,26 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

Transactions du marché secondaire suspendues.

L'assemblée générale de la SCPI du 29 juin 2016, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 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.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

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 2019 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, etc.) 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 01/01/2020

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

Fiscalité des revenus

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).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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. 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).

Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers 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 aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- 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.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

Prélèvement à la source

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 fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1^{er} mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

Impôt sur la fortune immobilière

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. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence 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 référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

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 valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : 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.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. 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 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

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

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 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

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

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

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

Spécificités du dispositif Robien

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

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

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

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

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
3,41	3,00	4,59	4,59	0,00

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2019.

¹) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50.

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

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, 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 2019, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % 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 : 2 239 439 euros, 19 % 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" (4 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

C) Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan

d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.



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

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères 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 environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



20 L'évaluation des actifs

L'outil de notation créé en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques. Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

Les nouveautés de notre outil

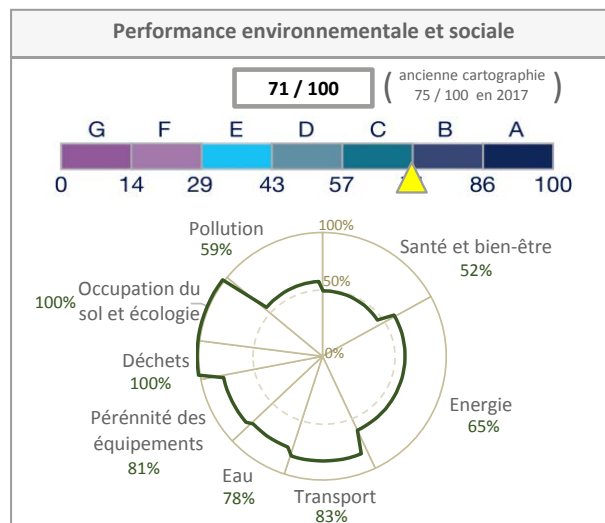
1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

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

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

Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100

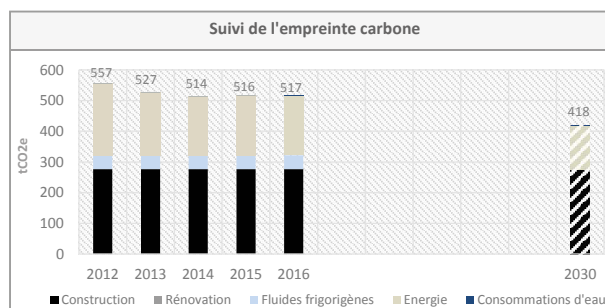


2/ Les émissions de gaz à effet de serre

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

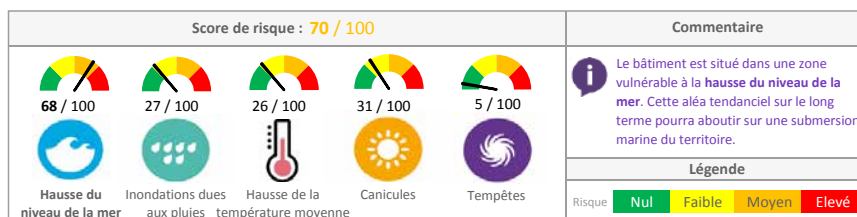
- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux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

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique. Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.



3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements. Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité

Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, 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. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction 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.

Amundi Immobilier perpétue 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 par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant 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.



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



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

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine. La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
 - a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
 - b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être

distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.

- c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



Végétalisation de 400 m² effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



La production d'énergie renouvelable

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

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.



Concernant Lion SCPI Avantage :

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

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2018	2019
Valeurs de la société		
Valeur comptable	16 059 592,38	10 933 301,16
Valeur de réalisation	18 627 515,67	12 804 925,39
Valeur de reconstitution	18 627 515,67	12 804 925,39
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 528,47	1 040,57
Valeur de réalisation	1 772,87	1 218,70
Valeur de reconstitution	1 772,87	1 218,70

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

	2015	2016	2017	2018	2019
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	610	609	609	611	615

Le capital a été atteint le 30/06/2005.

Évolution du marché secondaire des parts

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées ou retirées	157	95			
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,49 %	0,90 %			
Demandes de cessions ou de retraits en attente	50				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	11 803,46	7 125,89			

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

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2015	2016	2017	2018	2019
Report à nouveau avant affectation du résultat	12,49	9,62	13,57	22,04	22,13
Dividende brut versé	45,00	36,00	14,00	4,00	3,00
Résultat de l'exercice	42,13	39,95	21,52	4,09	3,41
Impact changement de méthode PGR/PGE			0,95		
Report à nouveau après affectation du résultat	9,62	13,57	22,04	22,13	22,54
Plus values comptables sur cessions d'immeubles			5,53	76,43	39,73
Provision pour dépréciation			-6,48	-4,48	26,64

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2018	Variation	Réel 2019
Fonds collectés	19 254 707,42	0,00	19 254 707,42
Capital	15 760 500,00		15 760 500,00
Primes nettes de souscription / fusion	3 494 207,42		3 494 207,42
Emplois des fonds	-19 654 434,81	-276 218,01	-19 930 652,82
Report à nouveau	231 592,35	937,85	232 530,20
Acomptes de liquidation	-3 950 632,00	-5 537 189,00	-9 487 821,00
Investissements	-15 935 395,16	5 260 033,14	-10 675 362,02
TOTAL I	-399 727,39	-276 218,01	-675 945,40
Engagements			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer sur VEFA			
TOTAL II	0,00	0,00	0,00
Montant restant à investir	-399 727,39	-276 218,01	-675 945,40

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 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	3	1		8	24	33
Montant total des factures concernées H.T.	13 754,24	4 984,50		4 302,29	4 876,78	27 917,81
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	2,09 %	0,76 %		0,65 %	0,74 %	4,24 %

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2019 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		8	2	2	10	22
Montant total des factures concernées H.T.		11 628,70	2 507,36	122,94	51 303,11	65 562,11
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		3,33 %	0,72 %	0,04 %	14,70 %	18,78 %

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2015		2016		2017		2018		2019	
	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	78,48	99,72 %	76,02	98,44 %	61,87	99,20 %	42,29	99,51 %	29,59	91,61 %
Produits financiers	0,05	0,06 %	0,02	0,02 %			0,01	0,01 %		
Produits divers	0,17	0,22 %	1,18	1,53 %	0,49	0,80 %	0,20	0,48 %	2,71	8,39 %
Total des revenus	78,70	100,00 %	77,22	100,00 %	62,37	100,00 %	42,50	100,00 %	32,30	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-9,18	-11,66 %	-8,86	-11,48 %	-7,76	-12,44 %	-5,28	-12,42 %	-4,08	-12,63 %
Autres frais de gestion	-5,53	-7,03 %	-6,56	-8,49 %	-8,06	-12,92 %	-5,31	-12,50 %	-10,73	-33,21 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					-11,18	-17,92 %	-7,06	-16,62 %	-9,39	-29,07 %
Charges locatives non récupérables	-21,10	-26,81 %	-26,77	-34,66 %	-18,39	-29,48 %	-20,66	-48,61 %	-9,93	-30,75 %
Sous-total Charges externes	-35,81	-45,50 %	-42,19	-53,11 %	-45,39	-72,77 %	-38,32	-90,15 %	-34,13	-105,66 %
Charges internes										
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provision nette ⁽²⁾										
Pour travaux	1,52	1,93 %	8,18	10,60 %						
Autres	-2,36	-2,99 %	-3,34	-4,32 %	4,43	7,11 %	-0,05	-0,12 %	5,29	16,37 %
Sous-total Charges internes	-0,84	-1,06 %	4,84	4,74 %	4,43	7,11 %	-0,05	-0,12 %	5,29	16,37 %
Total des charges	-36,65	-46,57 %	-37,35	-48,36 %	-40,96	-65,67 %	-38,37	-90,27 %	-28,84	-89,30 %
Charges financières	-0,01	-0,01 %	-0,01	-0,02 %	-0,01	-0,02 %	-0,05	-0,11 %	-0,05	-0,15 %
Résultat courant	42,05	53,43 %	39,86	51,62 %	21,40	34,32 %	4,09	9,62 %	3,41	10,55 %
Produits exceptionnels	0,08	0,10 %	0,09	0,11 %	0,12	0,19 %				
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	42,13	53,53 %	39,95	51,73 %	21,52	34,50 %	4,09	9,62 %	3,41	10,55 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	2,87	-3,65 %	-3,95	-5,11 %	-7,52	-12,06 %	-0,09	-0,21 %	-0,41	-1,26 %
Revenu brut distribué	45,00	57,18 %	36,00	46,62 %	14,00	22,45 %	4,00	9,41 %	3,00	9,29 %

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

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2019

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	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)	10 552 043,77	12 423 668,00	15 812 076,91	18 380 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	10 552 043,77	12 423 668,00	15 812 076,91	18 380 000,00
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	-	-	-	-
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	10 552 043,77	12 423 668,00	15 812 076,91	18 380 000,00
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	-	-	-	-
III - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	7 438,06	7 438,06	7 575,66	7 575,66
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	7 438,06	7 438,06	7 575,66	7 575,66
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	138 588,12	138 588,12	188 860,90	188 860,90
Provisions pour dépréciation des créances	-54 603,02	-54 603,02	-108 177,97	-108 177,97
Autres créances	12 143,98	12 143,98	30 957,36	30 957,36
Sous-total 2 - Créances	96 129,08	96 129,08	111 640,29	111 640,29
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 891 174,73	1 891 174,73	1 852 316,11	1 852 316,11
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	1 891 174,73	1 891 174,73	1 852 316,11	1 852 316,11
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 994 741,87	1 994 741,87	1 971 532,06	1 971 532,06

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-2 073,49	-2 073,49	-4 044,16	-4 044,16
Dettes				
Dettes financières	-23 422,00	-23 422,00	-30 558,50	-30 558,50
Dettes d'exploitation	-327 585,07	-327 585,07	-189 617,07	-189 617,07
Dettes diverses	-1 260 403,92	-1 260 403,92	-1 499 796,66	-1 499 796,66
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 613 484,48	-1 613 484,48	-1 719 972,23	-1 719 972,23
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	10 933 301,16		16 059 592,58	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		12 804 925,39		18 627 515,67

(*) 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 01/01/2019	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Capital				
Capital souscrit	15 760 500,00			15 760 500,00
Droit de partage	-109 657,00		-10 805,00	-120 462,00
Acompte de liquidation	-3 950 632,00		-5 537 189,00	-9 487 821,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	11 700 211,00		-5 547 994,00	6 152 217,00
2 - Primes d'émission				
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 - Écarts de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart 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	755 962,21		417 414,66	1 173 376,87
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	231 592,35	937,85		232 530,20
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	987 554,56	937,85	417 414,66	1 405 907,07
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	42 965,85	-42 965,85	35 808,92	35 808,92
Acomptes sur distribution	-42 028,00	42 028,00	-31 521,00	-31 521,00
Sous-total 4 - Résultat	937,85	-937,85	4 287,92	4 287,92
TOTAL GÉNÉRAL	16 059 592,58	0,00	-5 126 291,42	10 933 301,16

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2019	Exercice 2018
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2019.

Engagements réciproques

Il n'y a pas eu d'engagements réciproques en 2019.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers				
Loyers	310 872,00		444 392,44	
Charges facturées	26 005,64		111 741,24	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	395,84		2 134,26	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	274 368,96		272 439,84	
Total I - Produits immobiliers		611 642,44		830 707,78
II - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	26 005,64		111 741,24	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	98 654,45		74 229,45	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	350 635,92		406 977,09	
Total II - Charges immobilières		475 296,01		592 947,78
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		136 346,43		237 760,00
I - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	57 640,60		11 691,06	
Reprise de provisions pour risques et charges	4 044,16		1 919,85	
Transfert de charges d'exploitation	143 334,61			
Autres produits	0,12		0,08	
Total I - Produits d'exploitation		205 019,49		13 610,91
II - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	186 212,51		138 026,59	
Charges d'exploitation de la société	56 889,54		46 201,08	
Diverses charges d'exploitation	55 803,14		9 601,20	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-			
Dotations aux provisions d'exploitation	2 073,49		4 044,16	
Dépréciation des créances douteuses	4 065,65		10 106,77	
Total II - Charges d'exploitation		305 044,33		207 979,80
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		-100 024,84		-194 368,89
I - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers			52,65	
Reprise de provisions sur charges financières				
TOTAL I - Produits financiers		-		52,65
II - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	512,67		477,99	
Dépréciations des charges financières				
TOTAL II - Charges financières		512,67		477,99
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		-512,67		-425,34

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		-		-
II - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		-		-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)		-		-
RÉSULTAT NET A+B+C+D		35 808,92		42 965,77

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La société est en phase de liquidation. Le patrimoine vendu en 2019 avait une valeur nette comptable de 5 260 033 euros. La vente a permis d'enregistrer une plus value globale de cession de 697 273 euros, répartie sur 6 immeubles. Cette plus-value comptable est nette de tous les frais afférents aux cessions et anticipe les coûts liés à la liquidation en cours.

La société a également procédé à la distribution d'acomptes de liquidation, à hauteur de 5 537 189 euros en 2019.

Evénements post-clôture

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existante à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 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 21 décembre 2019.

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.

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 (2019-2023) 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 :

- 12,00 % TTC des loyers encaissés et des produits financiers,
- 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 1,98 % TTC, (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € / part, le taux est de 2,16 % TTC.

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 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	10 552 043,77	12 423 668,00	15 812 076,91	18 380 000,00
Total Terrains et constructions locatives	10 552 043,77	12 423 668,00	15 812 076,91	18 380 000,00

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

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Nbre de logements/ immeuble	Valeur d'acquisition des lots restants (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
ILE-DE-FRANCE								
21 avenue du Maréchal Foch - 13 Rue de Diane	Argenteuil (95)	04/08/2006	Résidentiel	192	3	641 130,97		641 130,97
47 rue Victor Hugo	Maisons Alfort (94)	22/12/2005	Résidentiel	719	8	2 907 569,81		2 907 569,81
64-66 boulevard de la Mission Marchand	Courbevoie (92)	29/12/2005	Résidentiel	131	2	563 903,38		563 903,38
5-7 place de la Liberté	La Garenne Colombes (92)	14/03/2006	Résidentiel	657	9	3 049 535,43		3 049 535,43
Sous-total ILE-DE-FRANCE			4 immeuble(s)	1 699	22	7 162 139,59	-	7 162 139,59
PROVINCE								
2a/2b rue de l'Industrie	Illkirch Graffenstaden (67)	12/07/2006	Résidentiel	488	8	1 148 987,94		1 148 987,94
26 traverse Rey	Marseille (13)	12/04/2006	Résidentiel	694	12	1 863 694,63		1 863 694,63
141 avenue Aristide Briand	Rennes (35)	19/07/2005	Résidentiel	141	2	377 221,61		377 221,61
Sous-total PROVINCE			3 immeuble(s)	1 323	22	3 389 904,18	-	3 389 904,18
Total 2019			7 immeuble(s)	3 022	44	10 552 043,77	-	10 552 043,77
Rappel 2018			7 immeuble(s)	4 445	66	15 812 077,00	-	15 812 077,00

Plan pluri-annuel des gros entretiens

Il n'y a pas de plan pluri-annuel des gros entretiens en 2019.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	15 812 076,91		5 260 033,14	10 552 043,77
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	15 812 076,91	-	5 260 033,14	10 552 043,77
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	7 575,66		137,60	7 438,06
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	7 575,66	-	137,60	7 438,06
Total	15 819 652,57	-	5 260 170,74	10 559 481,83

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
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 corporelle	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 01/01/2019	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	79 307,93	82 932,10			82 932,10
Locataires douteux	109 552,97	55 656,02			55 656,02
Dépréciation des créances	-108 177,97	-54 603,02			-54 603,02
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					-
Etat et autres collectivités		279,55			279,55
Associés opération sur capital	162,43	2 096,43			2 096,43
Syndic					
Autres débiteurs	30 794,93	9 768,00			9 768,00
Total	111 640,29	96 129,08		-	96 129,08

Tableau de variation de provision - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour gros entretien				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Provisions pour risques et charges	4 044,16	2 073,49			2 073,49
Dépôts de garantie reçus	30 558,50			23 422,00	23 422,00
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	189 617,07	327 585,07			327 585,07
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	3 087,28	9 406,44			9 406,44
Dettes aux associés	1 238 541,83	1 008 297,51			1 008 297,51
Dettes fiscales	109 657,00	120 462,00			120 462,00
Autres dettes diverses	148 510,55	122 237,97			122 237,97
Total	1 724 016,39	1 590 062,48		23 422,00	1 613 484,48

Tableau de variation de provision - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour litiges				
Provision pour risques	-314,63	-2 068,46	314,63	-2 068,46
Provision pour charges	-3 729,53	-5,03	3 729,53	-5,03
Total	4 044,16	2 073,49	4 044,16	2 073,49

Variation de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	+	Variation -	Situation de clôture au 31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	-			-
Fonds de remboursement	-			-
Autres disponibilités	1 852 316,11	38 858,62		1 891 174,73
Total	1 852 316,11	38 858,62	-	1 891 174,73

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	+	Variation -	Situation de clôture au 31/12/2019
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
Titres	10 507			10 507
Valeur nominale (en €)	1 500,00			1 500,00
Capital social (en €)	15 760 500,00			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	-4 060 289,00	-5 547 994,00			-9 608 283,00
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 *	755 962,21	423 292,03			1 179 254,24
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	5 877,37				-5 877,37
Report à nouveau	231 592,35	0,06	42 965,85	-42 028,00	232 530,26
Résultat distribué 2019			35 808,92	-31 521,00	4 287,92
Total	16 059 592,58				10 933 301,22

* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

Plus ou moins values de cessions

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	761 839,58	417 414,66		1 179 254,24
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-5 877,37	-		-5 877,37
Total	755 962,21	417 414,66	-	1 173 376,87

Détail par immeuble

Immeubles	Plus value (en €)	Moins value (en €)
5-7 place de la Liberté - La Garenne Colombes (92)	133 980,90	
47 rue Victor Hugo - Maisons Alfort (94)	165 019,17	
64-66 boulevard de la Mission Marchand - Courbevoie (92)	501 213,56	
21 avenue du Maréchal Foch / 13 rue Diane - Argenteuil (95)		41 133,26
141 avenue Aristide Briand - Rennes (35)		46 852,47
2a/2b rue de l'Industrie - Illkirch Graffenstaden (67)		14 955,24
Total	800 213,63	102 940,97
Divers frais liés aux cessions d'actif		
Provision pour dépréciation		279 858,00
Total	800 213,63	382 798,97

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières - TOM		
- Taxes bureaux		
- Charges locatives	26 005,64	111 741,24
- Entretien		
- Divers		
Total	26 005,64	111 741,24
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	307,97	1 179,12
- Indemnités frais procédures	87,87	955,14
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	395,84	2 134,26
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Commission de cession	274 368,96	272 439,84
- Remboursement assurance		
Total	274 368,96	272 439,84

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	35 094,22	61 619,92
- Charges non récupérables	5 668,85	45 415,52
- Assurances non récupérables	1 866,52	2 062,57
Total	42 629,59	109 098,01
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	242,16	
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage	242 677,59	180 939,11
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise	4 500,00	15 820,00
- Frais de contentieux		
- Honoraires divers	13 793,06	23 129,72
Total	261 212,81	219 888,83
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	43 478,88	65 703,39
- Taxe sur les ordures ménagères		
- Taxe sur les bureaux		
- Autres taxes	-0,08	345,98
Total	43 478,80	66 049,37

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Indemnité assurances	28 091,37	
- Commission sur cessions d'immeubles	246 277,59	272 439,84
Total	274 368,96	272 439,84

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	8 607,11	10 423,99
- informations associés	8 492,03	9 463,13
- Frais d'assemblée	5 121,24	5 259,36
- Affranchissements	2 122,52	3 329,17
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	7 217,36	6 703,39
Total	31 560,26	35 179,04
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	194,01	217,80
- Coût dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Tva non récupérable		
Total	194,01	217,80
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	9 000,00	9 600,00
- Perte sur créances irrécouvrables	46 802,58	
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante		1,20
Total	55 802,58	9 601,20

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTC	Commission (en €)
Gestion ⁽¹⁾	357 315,51	12 %	42 877,86
Regularisation honoraires cession N-1			8 703,10
Cessions ⁽²⁾	6 232 940,28	2,16 %	134 631,51

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont conformes à la note d'information et aux statuts.

(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 € / part, le taux est de 1,98 % TTI, (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € / part, le taux est de 2,16 % TTI

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	-	52,65
- Reprises de provisions		
Total I	-	52,65
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	512,67	477,99
- Dotations aux provisions		
Total II	512,67	477,99
RÉSULTAT FINANCIER	-512,67	425,34

Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
- dotations aux provisions		
Total	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	Dettes fournisseurs	Commission
Amundi Immobilier	13 754,24	42 877,90
Total	13 754,24	42 877,90

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

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 2019.

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 2019.

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 2019 ressort à 35 808,92€, en diminution de 17% par rapport au résultat de l'exercice précédent ;

Le Conseil de Surveillance a approuvé la proposition de la Société de Gestion de verser pendant l'exercice 2019, au titre des dividendes, une somme globale de 31 521,00 € correspondant à 3 € par part. Le report à nouveau au terme de cet exercice est de 236 818,12 € correspondant à 22,54 € par part.

Le Conseil de Surveillance a également approuvé la proposition de la Société de Gestion de verser, au titre des acomptes de liquidation générés pendant l'exercice 2019, une somme globale de 5 537 189 € correspondant à 527 € par part.

Expertise du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de LION SCPI AVANTAGE a été expertisé pour une valeur de 12 423 668 € hors droits alors que l'expertise au terme de l'exercice précédent se montait à 18 380 000 €.

Cette diminution de 5 956 332 € s'explique par le fait que les lots vendus pendant l'exercice 2019, pour un montant brut de 6 232 940 €, ne sont pas pris en compte dans l'expertise au terme de l'exercice 2019.

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

Marché des parts

En 2019, 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 10 % HT sur les loyers encaissés et de 10 % HT 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 1,98 % TTC,
 - dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égal à 2 000 € / part, le taux est de 2,16 % TTC.

Nomination de membres au Conseil de Surveillance

Les mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance, Madame Hélène KARSENTY, Messieurs Renaud LESTAGE, Patrick SAMAMA et Patrick KONTZ nommés pour 3 ans par l'Assemblée Générale du 2 juin 2017, arrivent à échéance à la fin de l'Assemblée Générale 2020, les membres sortant ayant la possibilité de se représenter. De plus un poste rendu vacant est à pourvoir.

Ainsi 5 postes sont donc à pourvoir.

La Société de Gestion a, dans le bulletin d'information du 2^e semestre 2019, lancé un appel à candidature afin de pourvoir ces cinq postes.

Valeur des parts

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

- la valeur nette comptable correspondant à la somme de la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 10 933 301,16 € soit 1 040,57 € 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 12 804 925,39 € soit 1 218,70 € 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 12 804 925,39 € soit 1 218,70 € 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 2019

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier.

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 Lion SCPI Avantage relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 16 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note sur les 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 telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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 consisté notamment 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.

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 de la Société de Gestion arrêté le 16 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de Gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêt des comptes annuels

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique.

En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces événements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournies dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le procès verbal de l'Assemblée Générale.

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier.

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 12 % TTC des loyers assujettis et non assujettis encaissés et des produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération s'est élevée à 42 877,90 € TTC.

- Rémunération du liquidateur

La 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 1,98 % TTC,
- Dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égale à 2 000 € / part, le taux est de 2,16 % TTC.

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération s'est élevée à 143 334,61 € TTC.

- Rémunération de souscription

Nous rappelons que la rémunération de la société de gestion telle que définie à l'article 20 des statuts prévoit au titre des études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social (prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital), une commission de 7 % HT du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues.

Au titre de l'exercice 2019 aucune commission n'a été versée.

- Rémunération sur les cessions de parts

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission de 5,98 % TTC du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2019 aucune commission n'a été versée.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- | | |
|---|---|
| • le résultat du dernier exercice clos de : | 35 808,92 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 232 530,20 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 268 339,12 € |
| décide de l'affecter : | |
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 31 521,00 € |
| | soit 3,00 € |
| | par part de la SCPI en pleine jouissance, |
| | correspondant au montant des acomptes |
| | déjà versés aux associés |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de : | 236 818,12 € |
| | Soit 22,54 € |
| | 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 : | 10 933 301,16 €, | soit 1 040,57 € par part, |
| • valeur de réalisation : | 12 804 925,39 €, | soit 1 218,70 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 12 804 925,39 €, | soit 1 218,70 € par part. |

Septième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 11.700 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

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

Neuvième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte que 1 poste vacant est toujours à pourvoir,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (Mme Hélène KARSENTY, M. Patrick KONTZ, M. Renaud LESTAGE, M. Patrick SAMAMA) 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 5 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième 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 Hélène KARSENTY Patrick KONTZ Marc MARABOTTI Jacques MOUREY Jean NEVEU Michel REMONNAY Patrick SAMAMA

Madame Hélène KARSENTY et Messieurs Renaud LESTAGE, Patrick KONTZ et Patrick SAMAMA ont été nommés par l'Assemblée Générale du 2 juin 2017 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 2019. De plus, le poste rendu vacant depuis la démission de Monsieur Eric GERNER est à pourvoir.

Ainsi 5 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

	Prénom / Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans LION SCPI AVANTAGE	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI
1	Patrick KONTZ	65 ans	Retraité de la Gendarmerie	135	98 parts de PREMELY HABITAT 10 parts de PREMELY HABITAT 2 57 parts de PREMELY HABITAT 3 14 parts de REXIMMO PATRIMOINE 5 parts de REXIMMO PATRIMOINE 2 8 parts de REXIMMO PATRIMOINE 3 2 parts de REXIMMO PATRIMOINE 4
2	Renaud LESTAGE	74 ans	Retraité	70	/
3	Hélène KARSENTY	70 ans	Présidente de Association de protection des porteurs de parts de SCPI et Présidente de Conseils de Surveillance de SCPI	80	/

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

	Prénom / Nom	Age	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans LION SCPI AVANTAGE	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI
4	Marie José DUTEURTRE	66 ans	Professeur de mathématique à la retraite, gestionnaire de patrimoine, membre de conseil de surveillance de SCPI résidentielles	8	4 parts de REXIMMO PATRIMOINE 1 part de REXIMMO PATRIMOINE 2 4 parts de REXIMMO PATRIMOINE 3 28 parts de PREMELY HABITAT 10 parts de PREMELY HABITAT 2 13 parts de PREMELY HABITAT 3 30 parts d'OUSTAL DES AVEYRONNAIS





