

LION SCPI AVANTAGE

BULLETIN D'INFORMATION

Période analysée : 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020 - Valable du : 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021

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

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividendes 2020 (avant imposition)	9,00 €
Acomptes de distribution 2020	
1 ^{er} trimestre	- €
2 ^e trimestre	- €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2020)	9,00 €
4 ^e trimestre	- €
Acomptes de liquidation	
Acomptes 2018*	376,00 €
Acomptes 2019**	527,00 €
Acomptes 2020***	660,00 €
9 ^e acompte versé le 30/04/2020	177,00 €
10 ^e acompte versé le 30/07/2020	161,00 €
11 ^e acompte versé le 30/10/2020	74,00 €
12 ^e acompte versé le 29/01/2021	248,00 €

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

*Au titre des cessions 2018. - **Au titre des cessions 2019.

***Au titre des cessions 2020.

CHIFFRES CLÉS

	31/12/18	31/12/19	31/12/20
Nombre de logements	66	44	21
Surface totale (en m ²)	4 445	3 022	1 628
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	53,07 % ⁽³⁾	49,13 % ⁽³⁾	53,06 % ⁽³⁾
Capital social (en €)	15 760 500	15 760 500	15 760 500
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 772,87	1 218,7	n.c.
Valeur IFI par part (en €) ⁽⁵⁾	1 601,03 ⁽⁴⁾	1 050,10	n.c.
Dividende brut cumulé sur l'année par part (en €) avant imposition	4,00	3,00	9,00
Acomptes de liquidation (en €) ⁽²⁾	376,00	903,00	1 563,00
Nombre de parts	10 507	10 507	10 507
Nombre d'associés	611	614	616

(1) Voir glossaire. - (2) Montant cumulé depuis la mise en liquidation.
(3) Taux annuel. - (4) Valeur IFI égale au ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12. - (5) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité).
n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

La crise sanitaire a impacté la croissance du PIB mondial qui a été négative en 2020. Toutes les économies ont été mises à l'épreuve et le marché du travail est resté affaibli. Cette situation inédite vécue en 2020 a impacté directement les marchés immobiliers.

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire : après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,02 million de ventes sur 12 mois glissants à fin novembre 2020. Si certains effets des recommandations de 2019 du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit ont été observés, l'activité du marché a été affectée par la crise. Les ventes dans l'ancien ont par exemple connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment au cours du 1^{er} confinement.

Au 3^e trimestre 2020, le prix standardisé* des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,5 % en France métropolitaine. La croissance des prix est de 6,8 % à Paris, 6,1 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en régions (avec des différences selon les villes). Ces hausses de prix sont liées principalement à la dynamique de début d'année, la croissance des prix ayant diminué par la suite en France métropolitaine.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine comme au 2^e trimestre, soit plus que l'inflation (0,3 % sur 1 an sur cette même période).

En 2021, le scénario économique central attendu en Europe est celui d'une reprise économique mondiale mais instable en raison de flambées épidémiques et de mesures de confinement.

Concernant le marché résidentiel, des freins à la reprise existent comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, la reconnaissance de l'immobilier comme "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021. Les prix de l'ancien pourraient être plutôt stables en moyenne en 2021, sous l'effet en particulier des facteurs soutenant la demande et qui rend peu probable un recul très marqué.

Au cours de ce semestre, Lion SCPI Avantage a vendu 10 logements répartis sur les immeubles de Illkirch (4), La Garenne Colombes (3), Maisons Alfort (2), et Argenteuil (1). Elle a également acté la vente des deux derniers logements de l'immeuble de Rennes et de son dernier logement à Courbevoie.

Depuis sa mise en liquidation, la SCPI a vendu près de 75 % de son patrimoine portant à 21 le nombre de logements restant en portefeuille dont 12 sont vacants au 31/12/2020.

A ce stade de la liquidation, l'activité de la SCPI est concentrée sur la cession de son patrimoine, ses produits locatifs continuent de baisser reflétant l'arrêt de la commercialisation locative du patrimoine en vente.

La Société de Gestion, après avoir distribué un acompte de liquidation de 74 € par part au 3^e trimestre, a fixé le versement de l'acompte de liquidation du 4^e trimestre à 248 € par part. Ces acomptes correspondent au produit des ventes intervenues respectivement au 3^e et au 4^e trimestre 2020. Au vu de la trésorerie, de l'avancement des ventes et de la proposition du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion a également décidé de verser un dividende de 9 € par part le 30/10/2020.

Nous vous remercions de votre confiance, et vous souhaitons une belle et heureuse année 2021.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

* 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, Recherche Amundi, Crédit Agricole, CGEDD d'après DGFiP (MEDOC), INSEE, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval, bases notariales (décembre 2020 - janvier 2021).

ÉTAT DU PATRIMOINE

Situation locative du patrimoine en portefeuille au 31/12/2020

Adresse	Situation locative du patrimoine restant	
	Patrimoine au 31/12/2020 (lots)	Situation locative au 31/12/2020
5-7 place de la liberté - 92250 LA GARENNE COLOMBES	3	1 logement vacant
23 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane - 7 rue Jorand - 95100 ARGENTEUIL	1	100 % loué
Les Bastides de la Mer Bât. A - Traverse Rey - 13016 MARSEILLE	12	10 logements vacants
2A-2B rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	2	100 % loué
47 rue Victor Hugo - 94700 MAISONS ALFORT	3	1 logement vacant
TOTAL	21	12 logements vacants

Avancement de la liquidation

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

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Patrimoine vendu ce semestre (lots)	Patrimoine vendu depuis la mise en liquidation (lots principaux)	Prix de cession acté (en €)	Plus ou moins value* (en €)	Plus ou moins value** (en %)
64-66 boulevard Mission Marchand - 92400 COURBEVOIE	13	1	13	5 327 091	1 754 041	49 %
141 avenue Aristide Briand - 11 boulevard de Strasbourg - 35000 RENNES	15	2	15	3 181 060	236 060	8 %
5-7 place de la liberté - 92250 LA GARENNE COLOMBES	14	3	11	5 069 847	1 794 893	55 %
2A-2B rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	11	4	9	1 105 791	5 787	1 %
47 rue Victor Hugo - 94700 MAISONS ALFORT	10	2	7	3 313 434	713 814	27 %
23 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane - 7 rue Jorand - 95100 ARGENTEUIL	5	1	4	764 350	-31 850	-4 %
Les Bastides de la Mer Bât. A - Traverse Rey 13016 MARSEILLE	12		0	-		
TOTAL	80	13	59	18 761 573	4 472 745	31 %

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

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

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

Mise en liquidation amiable de la SCPI LION SCPI AVANTAGE

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

Les opérations de liquidations se déroulent en plusieurs phases :

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

MARCHÉ DES PARTS

Transactions du marché secondaire suspendues

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

En conséquence :

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

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

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 2^e semestre 2020.

Engagement de détention des parts

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

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

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

A SAVOIR CE SEMESTRE

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI LION SCPI AVANTAGE se tiendra le **vendredi 11 juin 2021 à 10 h 00**.

En raison des incertitudes de la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront précisées ultérieurement dans les convocations des Assemblées Générales et sur le site Amundi Immobilier.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

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

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 1
- Age maximum : néant
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : néant

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier – **Rubrique "Documents" de votre SCPI**, doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le **15 mars 2021** à :

Amundi Immobilier – Secrétariat Général
Vie sociale - Madame Edwige JAMBAZIAN Bureau 91A - 05.J95
90 Boulevard Pasteur – CS 21564 – 75730 Paris Cedex 15

En cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner, vous pouvez adresser vos questions à l'adresse désignée ci avant.

Très important : si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par mail dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :

- Tél. : 0820 04 10 30 – Mail : contact-immobilier@amundi.com

Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre Espace privé sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez voter en ligne et retrouver toutes les informations utiles sur les Assemblées Générales des SCPI.

Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. Vous recevrez, comme tous les ans, votre convocation.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2020 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2021

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e quinzaine d'avril.

FISCALITÉ

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

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

Plus-values immobilières :

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

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

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

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

Prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu : il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

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

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

GLOSSAIRE

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


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

PLUS D'INFORMATIONS

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

Connectez-vous sur votre espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- **Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.**

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

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




Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour


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

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

Contactez Amundi Immobilier

 associe-amundi-immobilier@amundi.com

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

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

LION SCPI AVANTAGE

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

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier

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

DISTRIBUTEUR - Crédit Lyonnais

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

