

# LION SCPI AVANTAGE

## BULLETIN D'INFORMATION

Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 31 décembre 2021 - Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022

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

### DISTRIBUTION DES REVENUS

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

Acomptes de liquidation	
<b>Cumul Acomptes distribués</b>	<b>1 694,00 €</b>
Acomptes 2018*	376,00 €
Acomptes 2019*	527,00 €
Acomptes 2020*	660,00 €
Acomptes 2021*	131,00 €
- dont 12 <sup>e</sup> acompte versé le 30/04/2021	61,00 €
- dont 13 <sup>e</sup> acompte versé le 30/07/2021	45,00 €
- dont 14 <sup>e</sup> acompte versé le 29/10/2021	25,00 €

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

### CHIFFRES CLÉS <sup>(1)</sup>

	31/12/19	31/12/20	31/12/21
Nombre de logements	44	21	16
Surface totale (m <sup>2</sup> )	3 022	1 466	1 041
Taux d'occupation financier	49,13 % <sup>(2)</sup>	53,06 % <sup>(2)</sup>	41,08 % <sup>(3)</sup>
Capital social (€)	15 760 500	15 760 500	15 760 500
Valeur de réalisation par part (€)	1 218,70	512,90	n.c
Valeur IFI par part (€) <sup>(3)</sup>	1 050,10	294,00	n.c
Dividende brut cumulé sur l'année par part (€) avant imposition	3,00	9,00	0,00
Acomptes de liquidation (€) <sup>(4)</sup>	903,00	1 563,00	1 694,00
Nombre de parts	10 507	10 507	10 507
Nombre d'associés	614	619	622

(1) Voir glossaire.

(2) Taux annuel.

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

(4) Montant cumulé depuis la mise en liquidation.

n.c : non communiqué, en cours d'établissement

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Dans un contexte encore marqué par la multiplication des cas covid-19 sur certaines périodes, l'activité économique de la zone euro a rebondi en 2021. Fin 2021, les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement ont continué de peser sur le secteur industriel. Cela a participé, entre autres facteurs, à l'accélération de l'inflation (qui devrait atteindre 2,5 % environ en 2021 en moyenne annuelle), élément qui profiterait à l'indexation des loyers des actifs immobiliers loués.

En France, à fin novembre 2021, 1,2 million d'unités (logements anciens) ont été vendues sur 12 mois glissants soit +18 % sur 1 an comparé à une période marquée par des mesures sanitaires. Dans leur note d'octobre 2021 les notaires relèvent des mouvements des centres des grandes métropoles vers des villes petites ou moyennes mais n'observent néanmoins pas d'exode urbain à ce stade.

La croissance de l'indice des prix des logements anciens (appartements et maisons) en France hors Mayotte atteint 7,5 % sur 1 an au 30/09/2021\* avec une accélération au cours des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2021. La dynamique demeure plus forte pour les maisons (+9,1 % sur 1 an contre 5,2 % sur 1 an pour les appartements\*). Les évolutions de prix sont contrastées selon les localisations avec par exemple une hausse de 4 % en Ile-de-France (avec une quasi-stabilité, -0,1 %, pour les appartements parisiens) contre 8,9 % en régions avec des disparités très fortes d'une ville à l'autre.

En octobre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont crû de 0,1 % en 3 mois en France métropolitaine, tant en région parisienne qu'en province. Sur un an, la hausse atteint 0,5 % soit une décélération par rapport au trimestre précédent.

Au cours de ce semestre, Lion SCPI Avantage a vendu 2 logements, un sur l'immeuble de La Garenne Colombes et un autre sur celui de Illkirch. Depuis sa mise en liquidation, la SCPI a vendu 64 logements de son patrimoine, portant à 16 le nombre de logements restant en portefeuille.

La promesse de vente concernant les 12 logements de Marseille est toujours en cours. Une promesse de vente sur l'appartement de La Garenne Colombes a également été signée.

La Société de Gestion, après avoir distribué des acomptes de liquidation pour 106 € par part au 1<sup>er</sup> semestre, a versé un acompte de liquidation au 3<sup>e</sup> trimestre de 25 € par part. Le montant des acomptes de liquidation distribué à ce jour aux associés est de 1 694 € par part.

L'activité de la Société de Gestion se concentre sur la réalisation des dernières cessions et la préparation de la liquidation de votre SCPI. Avec l'augmentation des ventes et la diminution du nombre d'appartements de votre SCPI, les produits locatifs et le résultat de Lion SCPI Avantage baissent. Ils ne permettent plus de distribuer de dividendes.

La Société de Gestion procédera aux versements d'acomptes de liquidation au fur et à mesure des cessions les trimestres prochains et ne verse pas d'acompte de liquidation pour ce trimestre.

Toute l'équipe d'Amundi Immobilier vous remercie de la confiance accordée et vous présente ses meilleurs vœux pour 2022.

Cordialement,

Pierre Alba  
Gérant de la SCPI

\*Données CVS (corrégées des variations saisonnières).

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, CGEDD, Notaires de France, Insee, enquêtes loyers et charges (2021 T4).

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### Situation locative du patrimoine en portefeuille au 31/12/2021

Adresse	Situation locative du patrimoine restant	
	Patrimoine au 31/12/2021 (lots)	Situation locative au 31/12/2021
5-7 place de la liberté - 92250 LA GARENNE COLOMBES	1	1 logement vacant
23 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane - 7 rue Jorand 95100 ARGENTEUIL	1	100 % loué
Les Bastides de la Mer Bât. A - Traverse Rey - 13016 MARSEILLE	12	11 logements vacants
2A-2B rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1	100 % loué
47 rue Victor Hugo - 94700 MAISONS ALFORT	1	100 % loué
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>12 logements vacants</b>

### Avancement de la liquidation

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

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Patrimoine vendu ce semestre (lots)	Patrimoine vendu depuis la mise en liquidation (lots principaux)	Prix de cession acté (€)	Plus ou moins value* (€)	Plus ou moins value** (%)
64-66 boulevard Mission Marchand - 92400 COURBEVOIE	13		13	5 327 091	1 754 041	49%
141 avenue Aristide Briand - 11 boulevard de Strasbourg - 35000 RENNES	15		15	3 181 060	236 060	8%
5-7 place de la liberté - 92250 LA GARENNE COLOMBES	14	1	13	6 174 847	2 190 251	55%
2A-2B rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	11	1	10	1 325 791	21 548	2%
47 rue Victor Hugo - 94700 MAISONS ALFORT	10		9	4 229 712	850 502	25%
23 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane - 7 rue Jorand - 95100 ARGENTEUIL	5		4	764 350	-31 850	-4%
Les Bastides de la Mer Bât. A - Traverse Rey 13016 MARSEILLE	12					
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>2</b>	<b>64</b>	<b>21 002 851</b>	<b>5 020 552</b>	<b>31%</b>

\* 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](mailto: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 au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2021.

### Engagement de détention des parts

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

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

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

## A SAVOIR CE SEMESTRE

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI LION SCPI AVANTAGE se tiendra le **vendredi 10 juin 2022 à 10h00**.

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 Laurent ALTMAYER, Jacques MOUREY et Jean NEVEU ont été nommés par l'Assemblée Générale du 12 juin 2019 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. De plus un poste vacant est à pourvoir.

Ainsi, 4 postes au total sont à pourvoir cette année.

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

### 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.

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier – **Rubrique "Documents" de votre SCPI**, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **22 mars 2022**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 – 75 730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scpi@amundi.com

#### Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature 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

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2021 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2022

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2018. 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<sup>er</sup> 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 2021, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 17 janvier 2022 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2022.

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](http://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](mailto: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 par actions simplifiée 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](http://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.

