

LION SCPI AVANTAGE

Société Civile à capital fixe faisant publiquement appel à l'épargne

NOTE D'INFORMATION

mise à disposition du public

Date de mise à jour 24/01/2022

Avertissement de l'Autorité des marchés financiers

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Robien", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV "Fonctionnement de la société – Régime fiscal" de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive ;
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés ;
- risque en matière de durabilité : il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous sont versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V "Administration, Contrôle, Information de la société, La Société, Durée" de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

LION SCPI AVANTAGE
Société Civile de Placement Immobilier
 au capital de 16 684 660 €
 91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
 RCS PARIS d 452 627 276

Introduction

- Renseignements sur les fondateurs
- Politique d'investissement de la SCPI
- Date de souscription par les fondateurs
- Responsabilité des associés

Chapitre I - Conditions Générales de souscription des parts

- Composition du dossier de souscription qui doit être remis à tout souscripteur
- Modalités de versement du montant des souscriptions
- Parts sociales
 - Valeur nominale
 - Forme des parts
- Nombre minimum de parts à souscrire
- Lieux de souscription et de versement
- Jouissance des parts
- Détail des conditions de la première souscription ouverte au public
- Règlement « Disclosure »

Chapitre II – Modalités de sortie

- Dispositions générales aux cessions :
 - Registre des transferts
 - Pièces à envoyer à la société
 - Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
 - Indication que la société ne garantit pas la revente des parts
 - Droit d'enregistrement
 - Délai de versement des fonds
- Registre des ordres de vente
 - Périodicité des prix d'exécution
 - Mode de transmission des ordres
 - Couverture des ordres
 - Blocage du marché des parts

Chapitre III - Frais

Chapitre IV- Fonctionnement de la Société

- Régime des assemblées
- Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux
- Conventions particulières, engagement de faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion,
- Régime fiscal
 - Revenus
 - Plus-values
- Modalités d'information
 - Rapport annuel
 - Bulletin trimestriel d'information

Chapitre V- Administration - Direction - Contrôle - Information

1) La Société

- Dénomination sociale, nationalité, siège social, forme juridique, lieu de dépôt des statuts, n° du registre du commerce et des sociétés, durée de la société, objet social, exercice social, capital initial, capital statutaire, capital effectif.

2) Administration : société de gestion nommée

- Dénomination, siège social, nationalité, forme juridique, n° du registre du commerce et des sociétés,
- Objet social,
- Montant et répartition du capital,
- Conseil d'administration, direction,
- Numéro de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

3) Conseil de surveillance

- Attributions,
- Nombre de membres,
- Durée de leur mandat,
- Composition du conseil à la date du visa de l'AMF
- Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés

4) Commissaires aux comptes

- Nom, prénom, adresse, qualité du ou des commissaires aux comptes à la date du visa de l'AMF,

5) Expert immobilier

6) Information

- Nom, adresse et n° de téléphone de la personne responsable de l'information relative à la société civile

7) Visa délivré par l'Autorité des marchés financiers

■ PREAMBULE

L'ordonnance du 13 octobre 2005 a donné naissance aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

Les OPCI ont pour objet l'investissement dans les immeubles qu'ils donnent en location, qu'ils détiennent directement ou indirectement, suivant des règles fixées par l'ordonnance. Ils détiennent 10% de liquidités minimum afin d'assurer une liquidité permanente du marché des parts.

Les OPCI se déclinent sous deux formes juridiques différentes : la Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) et le Fonds de placement Immobilier (FPI). La SPPICAV est une société anonyme à capital variable dotée d'un conseil d'administration. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des valeurs mobilières. Le FPI est une copropriété composée d'actifs immobiliers, d'instruments financiers et d'actifs liquides, qui n'a pas la personnalité morale. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers.

Compte tenu de cette réglementation, les SCPI devront convoquer avant le 15 mai 2012 une assemblée générale extraordinaire afin de soumettre au vote des associés la possibilité de se transformer en OPCI. Dans ce même temps, elles ont toujours la possibilité d'augmenter leur capital.

INTRODUCTION

■ RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

LION SCPI AVANTAGE est créée pour une durée de 15 ans, sous la forme d'une société à capital fixe qui doit permettre de faire bénéficier ses associés, des dispositions prévues par la LOI dite "ROBIEN".

Le dispositif mis en place par le Décret 2003-1219 du 19 décembre 2003 prévoit notamment :

- Un amortissement fiscal calculé sur 95% du montant des parts souscrites dès le premier jour du mois qui suit la souscription.
- Une déduction du revenu global, correspondant à 8 % de ces 95 % durant les 5 premières années et de 2,50% durant les 4 années suivantes.
- L'amortissement peut être prorogé deux périodes de 3 ans au taux de 2,50% l'an.
- Pour un souscripteur ne bénéficiant d'aucun autre revenu foncier sur lequel imputer le déficit foncier, la déduction maximale autorisée sur le revenu global est de 10 700 € par an.
- Le taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers est abaissé de 14% à 6% durant l'application de ce dispositif

- En contrepartie, le souscripteur s'oblige à conserver ses parts durant toute la période d'engagement de location donnée par la SCPI qui ne peut, en tout état de cause, être inférieure à 9 ans.

Le capital initial, de SEPT CENT SOIXANTE MILLE CINQ CENTS EUROS, divisé en CINQ CENT SEPT parts de MILLE CINQ CENTS EUROS de nominal, émises à DEUX MILLE EUROS prime d'émission incluse, a été souscrit le 26 février 2004 par :

- la société CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER pour 506 parts
- le CREDIT LYONNAIS représenté par Monsieur Pierre OIKNINE, Directeur Ligne Métier Gestion Privée CREDIT LYONNAIS pour 1 part

La société de gestion prévoit de porter en une ou plusieurs fois, sur une période de trois exercices, le capital social de SEPT CENT SOIXANT MILLE CINQ CENTS EUROS à QUARANTE CINQ MILLIONS D'EUROS.

■ AUGMENTATION DE CAPITAL

L'augmentation de capital ouverte le 1^{er} mars 2004 a été clôturée le 30 juin 2005 décembre 2004 après souscription de 10 000 parts de 1 500 euros nominal, le capital étant ainsi porté à 15 760 500 euros

■ POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La société de gestion prévoit de procéder à hauteur des capitaux collectés sous déduction des prélèvements prévus statutairement (commission de 7 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues) à des investissements en immobilier d'habitation locatif neuf.

La sélection des investissements sera effectuée d'une part dans le respect des dispositions de la réglementation dite "Robien" et d'autre part en vue d'une valorisation à long terme du capital investi tout en permettant aux associés de percevoir un revenu locatif annuel de l'ordre de 3,50 % du montant de la souscription à compter de la mise en location de l'ensemble du patrimoine, ce qui peut prendre plusieurs mois.

| Prévision d'investissements | répartition en % de la valeur vénale | |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------|
| | Paris Région parisienne | Province |
| Habitations | 66,67 % * | 33,33% * |

| Prévision d'investissements | Répartition en % des surfaces | |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------|
| | Paris Région parisienne | Province |
| Habitations | 60,00 % * | 40,00 % * |

* ces chiffres sont communiqués à titre indicatif sans obligation contractuelle

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le paragraphe « Avertissement ».

La société de gestion applique une Politique d'Investissement Responsable qui consiste d'une part en une politique d'exclusions ciblées lors de l'investissement et d'autre part en un système de notations ESG (environnemental, social et de gouvernance) des actifs immobiliers mis à la disposition de l'équipe de gestion.

La SCPI est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de prendre en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

■ ACQUISITION ET REPARTITION DU PATRIMOINE

La collecte a été intégralement investie dans l'acquisition d'immeubles d'habitation en état futur d'achèvement en Ile de France et en Province

Ces acquisitions en état futur d'achèvement ont été expertisées par FONCIER EXPERTISE au 31 décembre 2007.

Le prix d'acquisition du patrimoine de LION SCPI AVANTAGE est de 19 408 886 € et l'expert a estimé ce patrimoine à la somme de 20 340 357 € lorsque sa construction sera achevée :

La répartition du patrimoine est la suivante :

| | Répartition géographique en valeur vénale | | |
|------------|---|----------------------|----------|
| | Paris | Région Parisienne | Province |
| Habitation | 0 % | 67 % | 33 % |

■ RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée dans la limite du montant de sa part dans le capital de la société conformément aux dispositions arrêtées par la Loi N° 2003-706 du 1^{er} août 2003 et résulte d'une disposition statutaire.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Chapitre I

Conditions Générales de souscription des parts

1) Composition du dossier de souscription

Pour la première augmentation de capital de la société, le dossier complet remis préalablement à tout souscripteur contient :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers,
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur comportant les conditions de l'émission en cours,

Pour les augmentations de capital ultérieures, seront ajoutés à ces documents :

- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le dernier rapport annuel

2) Modalités de versement

Les modalités de versement sont déterminées par la société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Les parts devront être intégralement libérées lors de la souscription.

3) Parts sociales

Le montant maximal du capital autorisé par les statuts, a été fixé à QUARANTE CINQ MILLIONS D'EUROS.

Les parts sont d'une valeur nominale de MILLE CINQ CENTS EUROS. Elles sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de l'inscription sur le registre des transferts. Elles sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission et un certificat est délivré à chaque associé.

Les certificats de parts sont incessibles et doivent être obligatoirement restitués à la société lors d'un transfert. En cas de perte, vol ou destruction, l'associé doit établir une déclaration de perte.

4) Minimum de souscription

Les souscriptions devront porter sur un nombre minimum de 5 parts.

5) Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire du réseau commercial du CREDIT LYONNAIS.

6) Date de jouissance des parts

Les parts souscrites au cours d'un mois porteront jouissance le premier jour du troisième mois suivant le mois au cours duquel la souscription aura été reçue et enregistrée par la société de gestion

Par exemple, les parts souscrites en avril 2004 porteront jouissance à compter du 1^{er} juillet 2004

7) Détail des conditions de la première souscription ouverte au public

Modalités de calcul du prix de souscription

La société de gestion doit, en période d'augmentation de capital, conformément à l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier, établir un prix de souscription des parts. Il est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie par ce Code (article L214-78) et indiquée ci-dessous.

Tout écart de plus de 10 % entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

Montant nominal : 15 000 000 € maximum, par l'émission de 10 000 parts nouvelles, destinées à porter le capital de 760 500 euros à 15 760 500 euros.

Prix de souscription d'une part :

Le prix d'émission est constitué des éléments suivants :

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Valeur nominale | 1 500 € |
| Prime d'émission | 500 € |
| Prix à payer par le souscripteur | <u>2 000 €</u> |

La prime d'émission est destinée :

- à amortir les droits et taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société et les formalités d'acquisition du patrimoine,
- à amortir les frais de prospection et de collecte des capitaux et les frais de recherche des immeubles, couverts forfaitairement par la commission de souscription perçue par la société de gestion (7 % HT soit actuellement 8,372 % TTC), ainsi que, éventuellement, les droits de mutation grevant le prix d'acquisition des immeubles,
- à assurer l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés.

Période de souscription : du 15 avril 2004 au 31 décembre 2004, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date.

Garantie bancaire :

Une garantie bancaire de 9 000 000 € sera apportée afin de permettre le remboursement éventuel des souscripteurs si 15 % du capital social maximum n'étaient pas souscrits dans le délai d'un an à compter de la création de la société, conformément à l'article L214-54 du Code Monétaire et Financier, et que celle-ci doive être dissoute.

8) Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »)

En tant qu'acteur des marchés financiers, la société de gestion de la SCPI est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).

Le risque en matière de durabilité est défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, social et de gouvernance.

L'objectif social est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.

L'investissement responsable est un également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.

L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

9) Règlement (UE) 2020/852 (dit « Règlement sur la Taxonomie ») sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement Disclosure.

Au titre du Règlement sur la Taxonomie, les investissements durables sur le plan environnemental sont les investissements dans une ou plusieurs activités économiques qui peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de ce Règlement. Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans le Règlement sur la Taxonomie, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans ledit Règlement, qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales établies par ce Règlement et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie.

Chapitre II Modalités de sortie

Il est rappelé que les associés ayant souscrit des parts de LION SCPI AVANTAGE sont tenus de les conserver jusqu'à l'expiration de la durée d'engagement de location donné par la SCPI, c'est à dire 9 ans à compter de la mise en location la plus tardive des immeubles détenus.

A défaut, les déductions fiscales dont les associés cédants ont précédemment bénéficié feront l'objet d'une réintégration.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par l'associé, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société de gestion

1) DISPOSITIONS GENERALES AUX TRANSACTIONS

➤ REGISTRE DES TRANSFERTS

Il est également tenu au siège social de la société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé. Dans ce second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1 690 du code civil, le tout au frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

➤ PIECES NECESSAIRES A LA SOCIETE

Pour que la cession de parts puisse être effectuée, soit directement, soit par l'intermédiaire de la société de gestion, la société doit être en possession :

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur, (cession par le registre des ordres)
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur, (cession par le registre des ordres)
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, (dans tous les cas)
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement, (cession de gré à gré)

Les ordres, de vente ou d'achat, doivent parvenir impérativement à la société de gestion, au plus tard, 24 heures avant la fixation du prix d'exécution.

Seuls les ordres originaux, transmis selon les modalités prévues par la Loi ou déposés auprès de la société de gestion pourront être pris en considération. Aucun ordre ne sera accepté par fax.

La société de gestion ne pourra être tenue pour responsable de la non-exécution des ordres transmis par courrier simple.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la société doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

➤ **EFFET DES MUTATIONS**

L'objectif de la société est, d'une part de faire bénéficier, les souscripteurs, de la réduction fiscale accordée dans le cadre de l'application du dispositif dit "Robien" et d'autre part de leur distribuer des dividendes selon une périodicité définie par la société de gestion. Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession a lieu, et de surcroît, si la cession intervient avant l'expiration de la durée d'engagement de location donné par la SCPI, ils s'exposent à la réintégration des déductions fiscales dont ils ont bénéficié par leur souscription.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la mutation a lieu, sans application des dispositions fiscales particulières au dispositif dit "Robien" (à l'exclusion des dispositions prévues par la loi N° 2003-1312 du 30 décembre 2003).

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la société de gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

LA SOCIETE DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

2) REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Conformément à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité. Celle-ci court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La société de gestion pourra, à titre de couverture :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

ou

- Fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat.
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre

La société de gestion horodate, de manière chronologique, les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et les inscrit sur le registre.

La société de gestion procède mensuellement à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui auquel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution, ainsi que les quantités de parts échangées, seront rendus publics le jour de l'établissement du prix et les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire d'un serveur vocal dont le numéro d'appel sera précisé sur le bulletin trimestriel d'information.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe, sans délai, l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La cession partielle ou totale du patrimoine remettrait en cause les avantages fiscaux découlant de la spécificité de LION SCPI AVANTAGE. Cette mesure ne serait donc pas mise à exécution.

3) CESSION DE GRE A GRE

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la société de gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Deux cas peuvent se présenter :

- 1) L'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception,
- 2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'agrément de la société de gestion (sauf dans certains cas particuliers prévus par la loi : succession, liquidation de communauté de biens entre époux, cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant). L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande. En cas de refus, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de refus de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. Si, à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, le délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Chapitre III FRAIS

➤ **REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION (article 19 des statuts)**

La société de gestion perçoit :

- ♦ commission de souscription : pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, prospection, collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital, une commission de 7 % hors taxes du montant de la collecte, prime d'émission incluse;
- ♦ commission de gestion : pour la gestion des biens sociaux et administration de la société : une commission de 10 %, hors taxes du montant brut des recettes locatives hors taxes encaissées (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Cette rémunération couvre uniquement, tous les frais de personnel et de bureau afférents à la gestion et les frais suivants :

Immobilier :

des locataires, notamment l'établissement des avis d'échéance, l'encaissement des loyers, du patrimoine, notamment la surveillance technique des immeubles et leur bon entretien,

Administratif :

des associés, notamment la rédaction de l'information (bulletins trimestriels et rapport annuel), la distribution des revenus et l'établissement des déclarations fiscales, la tenue des assemblées et les transferts de parts à titre gratuit ou onéreux sans intervention de la société de gestion, de la société, toutes les tâches comptables, fiscales, juridiques et administratives.

Tous les autres frais sont à la charge de la SCPI, à savoir notamment :

- les frais liés à l'information des associés (incluant composition et impression des bulletins trimestriels et des rapports annuels et leur envoi),
 - les frais entraînés par les conseils et assemblées,
 - les frais de rémunération des membres du conseil de surveillance,
 - les honoraires d'expertise
 - les honoraires des commissaires aux comptes,
 - les frais de contentieux,
 - les frais d'assurance,
 - la rémunération d'intermédiaire,
 - les frais d'aménagement et les honoraires y afférents,
 - les frais d'entretien des immeubles et les honoraires y afférents,
 - les consommations des fluides et toutes les charges des immeubles,
 - tous les frais n'entrant pas dans l'administration pure de la société.
- ♦ Commission de cession : pour les cessions de parts sociales réalisées par son intermédiaire : une commission de 5% hors taxes, calculée sur le prix d'exécution revenant au vendeur, hors droits d'enregistrement.

■ FRAIS INHERENTS A UNE TRANSACTION AU PRIX D'EXECUTION

La société de gestion procède l'avant dernier jour ouvré de chaque mois, à 15 heures, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Modalités :

- La société de gestion se charge des formalités de cession et perçoit une commission de 5 % H.T. (actuellement de 5,98 % TTC) du prix d'exécution revenant au vendeur. Cette rémunération est à la charge du vendeur ainsi que le droit d'enregistrement de 5 % également calculé sur le prix d'exécution net revenant au vendeur, hors la commission de cession.)

Le délai d'exécution des ordres, dans la mesure où il existe une contrepartie, est au maximum d'un mois, le règlement des transactions au marché secondaire étant mensuel.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai d'environ 15 jours après la fin du mois au cours duquel la transaction a lieu.

■ FRAIS INHERENTS A UNE TRANSACTION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor doit être remise à la société de gestion.

Il n'est pas perçu de commissions par la société de gestion.

Chapitre IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

■ REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

➤ CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- le conseil de surveillance,
- un Commissaire aux Comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les associés sont obligatoirement réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les assemblées générales extraordinaires.

➤ **DROIT DE VOTE**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans le capital social.

➤ **PARTICIPATION**

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

VOTE PAR PROCURATION

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994.

Le formulaire de vote par correspondance, retourné à la société pour une assemblée, vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

➤ **QUORUM**

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, au moins le quart du capital,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

A défaut des quorums ci-dessus, les assemblées générales, réunies sur deuxième convocation, peuvent délibérer quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

➤ **MAJORITE**

Les décisions d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

➤ **INFORMATION DES ASSOCIES**

La société de gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Conformément à l'article 17 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent déposer des projets de résolutions lors des assemblées générales. Ces projets doivent être adressés au siège social de la société, par lettre recommandée avec avis de réception, vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Lorsque le capital est supérieur à 760 000 euros, les associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

L'avis et la lettre de convocation à l'assemblée générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposés.

Avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure contenant les documents et renseignements prévus par la loi.

➤ CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une assemblée générale, la société de gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

REPARTITION DES BENEFICES - ACOMPTES TRIMESTRIELS

L'assemblée générale ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en « Réserves » ou en « Report à nouveau », est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

En outre, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- ou bien que la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou bien qu'un bilan certifié par un des Commissaires aux Comptes fasse apparaître que la société a réalisé, en cours d'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

LION SCPI AVANTAGE distribuera des acomptes trimestriels, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre.

PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS

Chaque année les immeubles font l'objet d'une visite, par le service technique de la société de gestion, en vue de l'établissement d'un programme quinquennal de travaux de grosses réparations. Ces travaux concernent principalement le gros œuvre, le ravalement et le remplacement d'aménagements tels que les ascenseurs, les chaufferies, les climatisations, etc...

La dotation aux provisions pour grosses réparations est constituée uniquement sur la base de ce programme de travaux, à hauteur d'un quart de la différence entre le montant de celui-ci et le solde de la provision de l'exercice précédent, et vient bien entendu en déduction du bénéfice des exercices concernés.

■ CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés de la société. Ces dispositions s'appliquent, en particulier, aux conditions de rémunération de la société de gestion.

La société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement avec elle.

■ DEMARCHAGE - PUBLICITE

Pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du bulletin d'annonces légales dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

A l'issue d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2003, date de la promulgation de la loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003 de sécurité financière, seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est déjà le cas pour la SCPI "LION SCPI AVANTAGE".

■ REGIME FISCAL

En l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

a) REVENUS

Associés personnes physiques :

La Loi Urbanisme et Habitat crée une nouvelle déduction au titre de l'amortissement des souscriptions en numéraire de SCPI.

La déduction est opérée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI. Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent en effet du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la société.

La déduction au titre de cet amortissement peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sur option irrévocable de sa part lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de souscription des parts.

Toutefois, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, la souscription doit être réalisée par l'associé dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel.

Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement est subordonné à la condition que 95 % de la souscription (hors commission de souscription) serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application prévues à l'article 31-I-1^h) du Code Général des Impôts au titre de l'amortissement Robien sont réunies et notamment :

- le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- la SCPI doit s'engager à louer les immeubles, construits ou acquis neufs au moyen de la souscription, pendant une période de neuf ans non meublés. Les locations doivent être faites à titre de résidence principale et respecter les plafonds de loyer fixés par décret ;
- l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société.

La déduction au titre de l'amortissement des souscriptions vient en diminution des revenus fonciers pour la quote-part revenant à chaque associé.

L'amortissement est égal à 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes, d'une base égale à 95 % du montant de la souscription. Par ailleurs, tant que la condition de loyer reste remplie, l'associé peut, par périodes de trois ans et pour une durée maximum de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de cette base (95 % du montant de la souscription).

Ainsi, pour une souscription de 10 870 €, l'amortissement porte sur 10 326,50 € et est égal à 826,12 € par an pendant les cinq premières années et 258,16 € pour les années suivantes.

Le point de départ de cet amortissement est le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

L'associé souscripteur peut imputer, à hauteur de 10 700 €, ses déficits fonciers autres que ses intérêts d'emprunt, sur son revenu global, le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

En cas de non-respect des conditions de location, de vente d'appartements ou encore de cession des parts, avant la fin de la période d'engagement de location de neuf ans ou quinze ans, les amortissements déduits font l'objet d'une reprise.

Remarques :

Les revenus générés par la société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la société (notamment les capitaux collectés en attente d'investissement).

Les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient donc, outre de la déduction forfaitaire précitée (de 6 %) de la déduction des charges acquittées par la société (frais de gestion, dépenses de réparation et d'entretien, travaux, taxes foncières et taxes annexes).

Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus des capitaux mobiliers. L'associé peut cependant opter pour l'application du prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 16 % auquel s'ajoutent les contributions sociales, soit un taux global de 26 % (janvier 2004).

L'option pour ce prélèvement est réservée aux associés résidents fiscaux français.

La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés :

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminé d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

b) PLUS-VALUES**Associés personnes physiques :**

En application de l'article 150 UB du Code Général des Impôts, la plus-value résultant de la cession des parts est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix de souscription (majoré notamment, le cas échéant, des droits de mutation à titre gratuit) de ces parts.

Un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année est appliqué sur cette plus-value.

Ainsi, la plus-value est exonérée de toute imposition si les parts sont détenues depuis plus de 15 ans.

Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000 € par opération de cession s'applique sur la plus-value.

La plus-value ainsi déterminée est taxée au taux proportionnel de 16 % auquel s'ajoutent les contributions sociales (CSG, CRDS, et prélèvements social de 2 %), soit un taux global de 26 % au 1^{er} janvier 2004.

Les plus-values réalisées lors de cession partielles ou totale de son actif par la société, sont imposables au niveau des associés dans les mêmes conditions.

Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux ou à l'impôt sur les sociétés :

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-value n'est possible, tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global.

■ MODALITES D'INFORMATION

Le rapport annuel

Le rapport annuel remis à chaque associé lors de sa convocation à l'assemblée générale comprend :

- le rapport de la société de gestion qui rend compte :
 - de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la société,
 - de l'évolution du capital et du prix d'émission de la part,
 - de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier, c'est à dire :
 - ❖ acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état,
 - ❖ présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier,
 - ❖ indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion ou des associés de la SCPI, une expertise immobilière préalable a été réalisée,
 - de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
 - de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ; la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;
 - de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables –exprimé en moyenne annuelle – les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la SCPI
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire, l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe.

Le bulletin trimestriel

Chaque associé reçoit, dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre, un bulletin d'information numéroté avec indication du trimestre analysé, comprenant :

- le numéro du visa de la note d'information délivré par l'Autorité des marchés financiers,
- la date et le numéro d'agrément de la société de gestion,
- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date),
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif :
 - acquisitions et cessions du trimestre,
 - taux d'occupation (loyers facturés/loyers facturables) en moyenne trimestrielle,
 - encaissement des loyers,
 - vacances locatives
- la situation des contentieux locatifs,
- les informations générales
- si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique en outre les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Chapitre V ADMINISTRATION DIRECTION CONTRÔLE INFORMATION

◆ **LA SOCIETE**

DENOMINATION SOCIALE : LION SCPI AVANTAGE

NATIONALITE : Française

SIEGE SOCIAL : 91 – 93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

FORME JURIDIQUE

Société Civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les Articles 1832 et suivants du Code Civil, le Code Monétaire et Financier (Livres II, titre 1^{er}, chapitre 1^{er} section 2, sous section 2 et chapitre IV, section 3, sous-sections 1 à 7, articles L214-50 à L214-85), le Décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, tous textes subséquents et par ses statuts.

STATUTS : Les statuts sont déposés au siège social de la société.

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES : 452 627 276 R.C.S. PARIS

DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la société est fixée à 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en assemblée générale extraordinaire.

OBJET SOCIAL

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente un décembre.

Par exception, le premier exercice social courra du jour de la constitution de la société jusqu'au 31 décembre 2004

CAPITAL SOCIAL

Le capital social est actuellement fixé à 15 760 500 euros divisé en 10 507 parts de 1 500 euros chacune.

CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum est fixé statutairement à 45 000 000 euros.

◆ ADMINISTRATION

■ SOCIETE DE GESTION

LION SCPI AVANTAGE est gérée statutairement par **AMUNDI IMMOBILIER**

Date de création : 9 avril 1979.

Siège Social : 91-93, boulevard Pasteur - 75015 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme

N° au Registre du Commerce et des Sociétés : 315 429 837 RCS PARIS

Objet social : Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF. Dans ce cadre elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger directement par délégation :

A titre principal : la gestion d'organismes de placement (OPCI) et de sociétés de placement immobilier (SCPI) ; la gestion individuelle sous mandat de portefeuille devant être composés principalement d'actifs immobiliers

A titre accessoire : l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour le compte de tiers ; toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ; toutes activités de conception de produits de gestion d'épargne.

Capital : 16 684 660 € (SEIZE MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS) réparti entre :

- AMUNDI S.A. : 99,99 %,
- Personnes physiques : 0,01 %.

Président du Conseil d'administration : M. Dominique CARREL-BILLIARD

Directeur Général : M. Marc BERTRAND

Directeur Général Délégué : M. Julien GENIS

Administrateurs : Mme Nadia GRIMAUD
M. Fathi JERFEL

➤ **AGREMENT A.M.F.** : ° GP-07000033 DU 26 JUIN 2007

■ **CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**

Le conseil de surveillance opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, à toute époque de l'année, sur les écritures et toutes les valeurs de la société. Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il est composé de sept associés au moins et de douze au plus, élus pour 3 ans par l'assemblée générale ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion leur propose de voter par mandat impératif sur les résolutions les désignant. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée.

La composition du conseil de surveillance est actuellement la suivante :

Président : Monsieur Renaud LESTAGE

Membres :

Madame Hélène PRESZBURGER

Madame Marie-José ROMEDER

Monsieur Marc MARABOTTI

Monsieur Jean NEVEU

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Jean-Yves DAVID

Monsieur Laurent ALTMAYER

Monsieur Michel REMONNAY

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaire aux Comptes Titulaire PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT.

Commissaire aux Comptes suppléant Monsieur Yves NICOLAS,

ont été désignés pour une durée de six années par l'assemblée constitutive du 26 février 2004. Leurs mandats viendront à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

EXPERT IMMOBILIER

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a été nommée par l'assemblée constitutive du 26 février 2004, en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de LION SCPI AVANTAGE. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la Société Civile est :

Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38) , de la Société AMUNDI IMMOBILIER.

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :

M. Marc BERTRAND, Président du Conseil d'Administration de AMUNDI IMMOBILIER.

Marc BERTRAND
AMUNDI IMMOBILIER

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

"Par application des articles L 411-1, L 411-2 L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier (anciens articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967), l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° SCPI 04-14 du 30 mars 2004

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs."