

Immobilier

Rapport de liquidation au 30/09/2022

Lion SCPI Avantage

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Robien

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle au 30/09/2022	2
Rapport d'activité du Liquidateur sur l'exercice (01/01/2022 - 30/09/2022)	3
Tableaux annexes	10
Rapport du Liquidateur sur les comptes de liquidation arrêtés au 30/09/2022	13
Règles et méthodes comptables	17
Rapport général du Conseil de Surveillance	19
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les opérations de clôture de liquidation	20
Texte des résolutions	21

Organes de gestion et de contrôle

au 30 septembre 2022

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hervé LECLERCQ
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance Lion SCPI Avantage

Président	Renaud LESTAGE
Membres	Laurent ALTMAYER
	Jean-Yves DAVID
	Marie-José DUTEURTRE
	Hélène KARSENTY
	Patrick KONTZ
	Marc MARABOTTI
	Jacques MOUREY
	Jean NEVEU
	Michel REMONNAY
	SCI BOBRICK représentée par Christian GAETA WITTNER

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Emmanuel BENOIST

Expert en évaluation immobilière

BPCE Expertises Immobilières (ex CRÉDIT FONCIER EXPERTISE)

Rapport d'activité du Liquidateur sur l'exercice (01/01/2021 - 30/09/2022)

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société du 1^{er} janvier 2022 au 30 septembre 2022 et soumettre à votre approbation les comptes de liquidation.

Nous évoquerons tout d'abord la situation de votre SCPI depuis le 31 décembre 2021 et ensuite, par le biais de la présentation des comptes de liquidation, les principaux points relatifs à la clôture de liquidation de Lion SCPI Avantage.

a. Rappel concernant les principales étapes de la liquidation de Lion SCPI Avantage

En concertation avec le Conseil de Surveillance de votre SCPI, la Société de Gestion a proposé aux votes des associés la dissolution anticipée de la SCPI lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2016.

Les 7 immeubles de la SCPI ont été vendus entre le 14 novembre 2017 et le 30 août 2022 pour un prix global de 24 191 291 €, et ont permis de dégager une plus-value avant frais et impôts de l'ordre de 25% par rapport aux prix d'acquisition des logements. Le détail des cessions est présenté ci-après :

Adresse	Ville	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix de vente brut (en €)	Plus/moins-value immobilière (en €)	Impôts (en €)
64-66 boulevard de la Mission Marchand	92400 COURBEVOIE	13	29/12/2005	5 327 091	1 754 041	245 505
5-7 place de la liberté	92250 LA GARENNE COLOMBES	14	14/03/2006	6 904 847	2 421 527	344 541
141 avenue Aristide Briand	35000 RENNES	15	19/07/2005	3 181 060	236 060	2 249
2a/2b rue de l'industrie	67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	11	12/07/2006	1 491 791	26 313	0
47 rue Victor Hugo	94700 MAISONS-ALFORT	10	22/12/2005	4 546 712	827 502	57 825
21 avenue du Maréchal Foch / 13 rue de Diane	95100 ARGENTEUIL	5	04/08/2006	1 004 350	-82 911	0
26 travers Rey	13016 MARSEILLE	12	12/04/2006	1 735 440	-348 665	0
Total		80		24 191 291	4 833 866	648 120

La SCPI a cédé son dernier actif à Maisons-Alfort le 30 août 2022, la SCPI n'a plus d'activité locative. L'objectif du Liquidateur est de finaliser la clôture de liquidation, le plus rapidement possible afin de réduire les frais de la SCPI et de restituer à ses associés le solde de liquidation. Au fur et à mesure des cessions, la SCPI a reversé à ses associés des acomptes de liquidation pour un montant global de 20 373 073 €, soit 1 939 € par part. Le dernier versement sera réalisé lorsque l'Assemblée Générale aura approuvé la liquidation, son montant sera de 110,93 € par part, comme détaillé en 6^e résolution.

Historique des acomptes de liquidation :

Période	Date de versement	Montant (en €)	Montant/part (en €)
1 ^{er} trimestre 2018	30/04/2018	273 182	26
2 ^e trimestre 2018	31/07/2018	1 050 700	100
3 ^e trimestre 2018	31/10/2018	1 418 445	135
4 ^e trimestre 2018	31/01/2019	1 208 305	115
1 ^{er} trimestre 2019	30/04/2019	1 491 994	142
2 ^e trimestre 2019	31/07/2019	1 681 120	160
3 ^e trimestre 2019	31/10/2019	1 313 375	125
4 ^e trimestre 2019	31/01/2020	1 050 700	100
1 ^{er} trimestre 2020	30/04/2020	1 859 739	177
2 ^e trimestre 2020	30/07/2020	1 691 627	161
3 ^e trimestre 2020	30/10/2020	777 518	74
4 ^e trimestre 2020	30/01/2021	2 605 736	248
1 ^{er} trimestre 2021	30/04/2021	640 927	61
2 ^e trimestre 2021	30/07/2021	472 815	45
3 ^e trimestre 2021	30/10/2021	262 675	25
4 ^e trimestre 2021	30/01/2022	0	0
1 ^{er} trimestre 2022	29/04/2022	2 206 470	210
2 ^e trimestre 2022	29/07/2022	367 745	35
Dernier acompte		1 165 541,51	110,93
Total des acomptes de liquidation		21 538 614,51	2 049,93

Dividendes versés depuis la création de la SCPI	5 211 472	496
Versement global depuis la création jusqu'à la clôture	26 750 086,51	2 545,93

b. Activité de la période

Depuis le début de l'année 2022, votre SCPI a finalisé le processus de cession de son patrimoine entamé au 4^e trimestre 2017. Au cours du premier semestre 2022, Lion SCPI Avantage a ainsi cédé l'intégralité de l'immeuble de Marseille (12 appartements) et a réalisé la vente des derniers actifs de la Garenne Colombes (1 logement) et d'Argenteuil (1 logement). La SCPI ne détenait, au 30 juin 2022, plus que deux lots, l'un à Illkirch, vendu le 6 juillet 2022, et l'autre à Maisons-Alfort, cédé le 30 août.

Pour rappel, la Société de Gestion a maintenu sa politique de versements réguliers d'acomptes de liquidation. Le 29 avril dernier, un acompte de liquidation par part de 210 € a été versé, correspondant aux ventes du 1^{er} trimestre 2022 de Marseille et de la Garenne. Le 29 juillet, un montant de 35 € par part a été distribué qui provient des cessions plus récentes d'Argenteuil et d'Illkirch.

c. Les comptes de la SCPI (présentation simplifiée)

Les comptes de la SCPI présentent un résultat négatif de 121 681,14 € au 30 septembre 2022, essentiellement constitué des frais non récupérables, de l'apurement des revenus et charges immobilières sur les derniers immeubles vendus ainsi que des frais généraux de la SCPI liés notamment aux obligations de communication aux associés sur la liquidation. Le détail des différents postes du résultat est présenté ci-après.

I. Présentation simplifiée du compte de résultat et des dividendes

(en €)	30 septembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	22 454,60	77 319,37	
Autres produits	1 445,57	368,15	
Produits financiers ⁽²⁾			
Sous-total produits	23 900,17	77 687,52	-69,24%
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-12 799,04	-37 631,42	
Frais généraux	-67 140,57	-71 295,71	
Travaux de remise en état	-688,03	-11 809,93	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	2 911,29	8 737,28	
Provisions pour charges non récupérables	-67 265,10	-26 088,39	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-144 981,45	-138 088,17	4,99%
Résultat exceptionnel	-599,86		
Résultat comptable	-121 681,14	-60 400,65	101,46%
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	-11,58	-5,75	
Dividende brut par part			
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	-7,45	4,13	

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative. - (2) Produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rédition de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

II. Précisions sur certains postes de charges

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

Charges immobilières (en €)	30/09/2022 (a)	31/12/2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-2 098,32	-11 703,19	
Assurances	-150,37	-210,64	
Honoraires ⁽¹⁾	-644,72	-5 842,00	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-7 891,68	-14 778,61	
Autres	-2 013,95	-5 096,98	
Total	-12 799,04	-37 631,42	-65,99%

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

Dont entretiens et réparations -2 098,32 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires : charges sur locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les frais généraux

(en €)	30/09/2022 (a)	31/12/2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-387,57	-10 067,09	
Honoraires des Commissaires aux Comptes	-11 091,20	-14 751,95	
Frais divers de gestion	-55 661,80	-46 476,67	
Total	-67 140,57	-71 295,71	-5,83%

Les frais généraux incluent notamment :

- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et des Conseils de Surveillance (48 121,17 €),
- Les frais bancaires (5 204,69 €) ainsi que les frais divers (2 495,94 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 0 €,
- des charges non récupérables pour -41 322,36 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour -25 942,74 €.

III. Situation Locative

Le taux d'occupation

Depuis la cession au 30 août 2022 du dernier actif à Maisons-Alfort, la SCPI n'a plus d'activité locative.

Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	30/09/2022 (a)	31/12/2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provisions pour contentieux début de période	-43 072,62	-57 917,79	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-	-131,67	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	43 072,62	15 976,84	
Provisions pour contentieux fin de période	-	-43 072,62	-100,00%

Les provisions pour créances douteuses s'élevaient à 43 072,62 € au 31 décembre 2021.

Compte tenu des frais à engager potentiellement importants pour tenter de recouvrer ces sommes sans garantie de succès à court terme, la Société de Gestion a procédé, pour un euro symbolique, à la cession des créances douteuses à un organisme de recouvrement qui se chargera de poursuivre à ses frais les actions de recouvrement. En 2022, il a été procédé à une reprise de provisions à hauteur de 43 072,62 €, dont 43 072,62 € pour passage en pertes. A l'issue de ces opérations, les provisions pour créances douteuses s'élevaient au 30 septembre 2022 à 0,00 €.

d. Les expertises

Au 30 septembre 2022, la SCPI ne détient plus d'actifs immobiliers.

e. Le marché des parts

Marché Secondaire

Transactions du marché secondaire suspendues

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

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

f. Profil de risque

La SCPI est en phase de liquidation ; au cours de l'exercice 2022, elle a achevé la cession de ses actifs immobiliers. La SCPI ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Pour rappel, les typologies de risques auxquels sont exposées les SCPI ont été présentées dans les rapports annuels précédents.

Il s'agit du risque d'investissement immobilier, du risque de contrepartie sur les locataires, du risque de liquidité sur le marché des parts et des risques opérationnels liés aux processus de gestion. La SCPI n'a pas été exposée au risque de taux, de change et de levier dans la mesure où la SCPI n'a pas eu recours à l'endettement.

g. La fiscalité des associés et des sociétés de personnes

Règles en vigueur au 01/01/2022

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la Société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la Société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la Société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Impôt sur la fortune immobilière (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 détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours

de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

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

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déduite par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

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

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

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

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 %.

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Est assujéti à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujétiées à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

Spécificités du dispositif Robien

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

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

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

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

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividende brut	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
-11,58	0,00	-17,70	-17,70	0,00

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 30 septembre 2022

Pour l'établissement de leurs déclarations, les associés recevront leurs informations fiscales 2022 au cours de la 2^e quinzaine d'avril 2023.

h. Rapport de la Société de Gestion agissant en tant que Liquidateur sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour trois ans. Les membres sont toujours rééligibles.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la Société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la Société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des fraudes et erreurs,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la Société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,

- l'intégrité des marchés.

- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire*

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

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.

- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 757 839 euros, soit 23 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Innovation / développement produit ;

- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

C) Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

* La politique et les pratiques de rémunérations présentées correspondent à l'exercice 2021, 2022 étant en cours.

Tableaux annexes

a. Valeurs de la SCPI

Valeurs comptable, de réalisation et de restitution

(en €)	30/09/2022	31/12/2021
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	1 165 604,74	3 800 222,87
Valeur de réalisation	1 165 604,74	3 992 634,17
Valeur de reconstitution	1 165 604,74	3 992 634,17
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	110,94	361,68
Valeur de réalisation	110,94	380,00
Valeur de reconstitution	110,94	380,00

Au 30 septembre 2022, les trois valeurs sont identiques, tous les immeubles ayant été vendus et la Société étant en fin de liquidation. La valeur de reconstitution et la valeur de réalisation sont égales à la valeur comptable, cette dernière étant constituée de la trésorerie résultant de la vente des actifs, minorée des acomptes de liquidation. Pour rappel, la SCPI a reversé à ses associés des acomptes de liquidation pour un montant global de 20 372 397 €, soit 1 939 € par part au fur et à mesure de la cession de ses immeubles. Le dernier versement de 110,93 € interviendra lorsque les résolutions d'Assemblée Générale de liquidation seront approuvées par les associés. La valeur exacte de la Société s'élève à 110,936 € par part. Les règlements étant arrondis à 2 décimales par part pour le versement des associés, le versement sera de 110,93 € par part (résolution n°6).

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation. Elle n'intègre pas de frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription), étant en phase de liquidation.

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

b. Évolution du capital fin de période

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/09/2022
Montant du capital nominal (en €)	15 760 500	15 760 500	15 760 500	15 760 500	15 760 500
Nombre de parts	10 507	10 507	10 507	10 507	10 507
Nombre d'associés	611	615	619	622	622

Le capital a été atteint en 2005.

c. Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	30/09/2022
Nombre de parts cédées ou retirées					
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)					
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

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

d. Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2018	2019	2020	2021	30/09/2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	22,04	22,13	22,54	9,88	4,13
Dividende brut versé au titre de l'année	4,00	3,00	9,00		
Résultat de l'exercice	4,09	3,41	-3,66	-5,75	-11,58
Impact changement de méthode PGR/PGE ⁽¹⁾					
Report à nouveau après affectation du résultat	22,13	22,54	9,88	4,13	-7,45
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	76,43	39,73	126,04	7,20	5,68
Provision pour dépréciation	-4,48	26,64	23,86	28,33	-52,19 ⁽²⁾

(1) PGR/PGE : provision pour grosses réparations/ provision pour gros entretien. (2) Cette écriture comptable est relative à une reprise de provision et n'a pas d'impact sur le montant distribuable de la SCPI.

e. Emploi des fonds

(en €)	2021	Variation	30/09/2022
I - Fonds collectés	19 131 389,17		19 131 389,17
Capital	15 760 500,00		15 760 500,00
Primes de souscription / fusion	3 370 889,17		3 370 889,17
II - Emplois des fonds	-20 591 923,87	262 973,05	-20 328 950,82
Report à nouveau	103 846,83	-60 400,65	43 446,18
Investissements	-2 897 588,70	2 897 588,70	
Acomptes de liquidation	-17 798 182,00	-2 574 215,00	-20 372 397,00
TOTAL	-1 460 534,70	262 973,05	-1 197 561,65
Montant restant à investir (I+II)	-1 460 534,70	262 973,05	-1 197 561,65

f. Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de Commerce, la Société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 30 septembre 2022 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées (hors taxes, en €)	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du Code de Commerce.

Au 30 septembre 2022, il n'y a plus aucune créance.

g. Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de Commerce, la Société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 30 septembre 2022 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	0	2	8	0	0	10
Montant total des factures concernées (en €)	0	416 754,32	388,40	0	0	417 142,72 ⁽¹⁾
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(1) Les dettes fournisseurs s'élèvent à 417 142,72 €. Elles sont constituées de la dette relative aux commissions de gérance et payables à la liquidation. Le détail est présenté en page 18.

N/A : non applicable, la Société n'ayant plus d'activité, le niveau des charges n'est pas comparable aux dernières dettes à payer liées à la liquidation.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du Code de Commerce.

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

h. Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2018		2019		2020		2021		30/09/2022	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	42,29	99,51 %	29,59	91,61 %	19,75	40,37 %	7,36	31,19 %	2,14	6,99 %
Produits financiers	0,01	0,01 %								
Produits divers	0,20	0,48 %	2,71	8,39 %	29,17	59,63 %	16,23	68,81 %	28,46	93,01 %
Total des Revenus	42,50	100,00 %	32,30	100,00 %	48,91	100,00 %	23,59	100,00 %	30,59	100,00 %
Charges externes⁽¹⁾										
Commission de gestion	-5,28	-12,42 %	-4,08	-12,63 %	-2,15	-4,40 %	-0,96	-4,06 %	-0,04	-0,12 %
Autres frais de gestion	-5,31	-12,50 %	-10,73	-33,21 %	-4,93	-10,08 %	-6,35	-26,91 %	-10,46	-34,18 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-7,06	-16,62 %	-9,39	-29,07 %	-2,37	-4,84 %	-2,89	-12,25 %	-0,67	-2,20 %
Charges locatives non récupérables	-20,66	-48,61 %	-9,93	-30,75 %	-42,54	-86,96 %	-20,50	-86,88 %	-35,33	-115,48 %
Sous-total Charges externes	-38,32	-90,15 %	-34,13	-105,66 %	-51,98	-106,28 %	-30,69	-130,10 %	-46,50	-151,98 %
Charges internes										
Amortissements										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux										
Autres	-0,05	-0,12 %	5,29	16,37 %	-0,46	-0,94 %	1,42	6,03 %	4,43	14,48 %
Sous-total Charges internes	-0,05	-0,12 %	5,29	16,37 %	-0,46	-0,94 %	1,42	6,03 %	4,43	14,48 %
Total des Charges	-38,37	-90,27 %	-28,84	-89,30 %	-52,44	-107,22 %	-29,27	-124,07 %	-42,07	-137,50 %
Charges financières	-0,05	-0,11 %	-0,05	-0,15 %	-0,13	-0,27 %	-0,07	-0,30 %	-0,05	-0,17 %
Résultat courant	4,09	9,62 %	3,41	10,55 %	-3,66	-7,49 %	-5,75	-24,37 %	-11,52	-37,67 %
Produits exceptionnels					0,01	0,02 %			0,48	1,58 %
Charges exceptionnelles									-0,54	-1,77 %
Résultat net comptable	4,09	9,62 %	3,41	10,55 %	-3,66	-7,47 %	-5,75	-24,37 %	-11,58	-37,85 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-0,09	-0,21 %	-0,41	-1,26 %	12,66	25,87 %	5,75	24,37 %	11,58	37,85 %
Revenu brut distribué	4,00	9,41 %	3,00	9,29 %	9,00	18,40 %				0,00 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - (2) dotations de l'exercice diminuées des reprises.

Rapport du Liquidateur sur les comptes de liquidation arrêtés au 30 septembre 2022

a. Comptes de liquidation

I. État du patrimoine

(en €)	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)			2 897 588,70	3 090 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	0,00	0,00	2 897 588,70	3 090 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	0,00	0,00	2 897 588,70	3 090 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation			1 143,77	1 143,77
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	0,00	0,00	1 143,77	1 143,77
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés			116 665,83	116 665,83
Provisions pour dépréciation des créances			-43 072,62	-43 072,62
Autres créances			12 992,47	12 992,47
Sous-total 2 - Créances	0,00	0,00	86 585,68	86 585,68

(en €)	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 861 529,94	1 861 529,94	1 528 262,65	1 528 262,65
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	1 861 529,94	1 861 529,94	1 528 262,65	1 528 262,65
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 861 529,94	1 861 529,94	1 615 992,10	1 615 992,10
IV - PASSIF D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges			-3 483,69	-3 483,69
Dettes				
Dettes financières			-5 527,00	-5 527,00
Dettes d'exploitation	-417 142,72	-417 142,72	-402 911,70	-402 911,70
Dettes diverses	-278 782,48	-278 782,48	-301 435,54	-301 435,54
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-695 925,20	-695 925,20	-713 357,93	-713 357,93
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 165 604,74		3 800 222,87	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		1 165 604,74		3 992 634,17

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

II. Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 30/09/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	15 760 500,00			15 760 500,00
Droit de partage	-149 690,00		1 549,00	-148 141,00
Acomptes de liquidation	-17 798 182,00		-2 574 215,00	-20 372 397,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	-2 187 372,00		-2 572 666,00	-4 760 038,00
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	5 253 500,00			5 253 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-1 882 610,83			-1 882 610,83
Sous-total 2 - Primes d'émission	3 370 889,17		0,00	3 370 889,17
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	2 573 259,52		59 729,01	2 632 988,53
Réserves				
Report à nouveau	103 846,83	-60 400,65		43 446,18
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	2 677 106,35	-60 400,65	59 729,01	2 676 434,71
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-60 400,65	60 400,65	-121 681,14	-121 681,14
Acomptes sur distribution				
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-60 400,65	60 400,65	-121 681,14	-121 681,14
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	3 800 222,87	0,00	-2 634 618,13	1 165 604,74

III. Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2022.

(en €)	Exercice 2022	Exercice 2021
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

IV. Engagements réciproques

Néant.

V. Compte de résultat

(en €)	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	22 454,60		77 319,37	
Charges facturées	-72 346,67		8 441,82	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	1 445,57		368,15	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	148 772,00		85 693,04	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		100 325,50		171 822,38
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-72 346,67		8 441,82	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	7 079,07		30 371,70	
Dotations aux provisions pour gros entretien				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	222 445,10		130 851,08	
Sous-total 2 - Charges immobilières		157 177,50		169 664,60
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		-56 852,00		2 157,78
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	43 072,62		15 976,84	
Reprise de provisions pour risques et charges	3 483,69		3 591,59	
Transfert de charges d'exploitation	52 688,30		24 426,87	
Autres produits	0,33		1,39	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		99 244,94		43 996,69
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	53 075,87		34 493,96	
Charges d'exploitation de la Société	51 586,27		50 287,15	
Diverses charges d'exploitation	58 271,53		16 415,81	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation			3 483,69	
Dépréciations des créances douteuses			1 131,67	
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		162 933,67		105 812,28
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-63 688,73		-61 815,59

(en €)	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprises de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		0,00		0,00
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	540,55		742,84	
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		540,55		742,84
Total III - Résultat financier (1-2)		-540,55		-742,84
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	5 087,84			
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		5 087,84		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	5 687,70			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous-total 2 - Charges exceptionnelles		5 687,70		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		-599,86		0,00
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		-121 681,14		-60 400,65

Règles et méthodes comptables

a. Faits caractéristiques de l'exercice

La Société est en phase de liquidation et ne détient plus d'actif. Le patrimoine vendu en 2022 avait une valeur nette comptable de 2 897 588,70 €. La vente a permis d'enregistrer une plus-value globale de cession de 59 729,01 €, répartie sur 4 appartements et un immeuble. Cette plus-value comptable est nette de tous les frais afférents aux cessions et anticipe les coûts liés à la liquidation.

b. Evénements post-clôture

Néant.

c. Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables appliqués :

Les comptes de la SCPI au 30 septembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le Code Monétaire et Financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Suite à la mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2016, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que Liquidateur.

Immobilisations incorporelles

La SCPI n'a pas d'immobilisations incorporelles au 30 septembre 2022.

Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles

La totalité du patrimoine de la SCPI a été vendue au 30 septembre 2022.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : La SCPI ne détient plus d'immeubles au 30 septembre 2022. Il y a eu des loyers comptabilisés pour 22 454,60 € en 2022 préalablement aux dernières cessions.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont totalement annulées sur 2022, les dernières créances qui étaient provisionnées en totalité ont été cédées à une société de recouvrement.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation et travaux de remise en état

La totalité du patrimoine de la SCPI a été vendue au 30 septembre 2022, il n'y a pas de charges non immobilisables comptabilisées en 2022.

Provision pour gros entretien

La totalité du patrimoine de la SCPI a été vendue au 30 septembre 2022, cette provision n'est pas applicable.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 11,14 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers.
- la rémunération du Liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit : (i) dès lors que ce prix est inférieur à 2 000 € par part, le taux est de 1,65 % TTI, (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € par part, le taux est de 1,80 % TTI.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la Société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

La totalité du patrimoine de la SCPI a été vendue au 30 septembre 2022.

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan au 30 septembre 2022.

d. Commentaires sur les comptes de liquidation

BILAN

Le total de l'état du patrimoine au 30 septembre 2022 s'établit à 1 165 604,74 € contre 3 800 222,87 € à la clôture de l'exercice précédent.

ACTIF

Créances d'exploitation :

Il n'y a plus de créance d'exploitation à la clôture de l'exercice contre 86 585,68 € à la clôture de l'exercice précédent.

Disponibilités :

Le montant de la trésorerie disponible à la clôture de l'exercice s'élève à 1 861 529,94 € (contre 1 528 262,65 € à la clôture de l'exercice précédent).

PASSIF

Le résultat de l'exercice 2021 a été affecté au report à nouveau lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui s'est tenue le 10 juin 2022, et qui s'établit à -60 400,65 €.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 417 142,72 €, constituées de la dette relative aux commissions de gérance payables à la liquidation.

L'article 19 d) des statuts stipule que la Société de Gestion perçoit une commission de liquidation calculée sur le prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toute charge et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value dont le taux est fixé comme suit :

- 1,98 % TTC si le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2 000 € par part,
- ou 2,16 % TTC si le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égal à 2 000 € par part.

Le prix de vente de l'ensemble des lots atteint 24 191 291 €, l'ensemble des charges liées à ces ventes représente 1 038 578 €.

Ainsi, l'assiette pour le calcul de la commission est de 23 152 713 € soit 2 203 € par part.

Ce montant étant supérieur à 2 000 € par part, le taux à appliquer pour le calcul de la commission de liquidateur est de 1,8 % TTI, pour un montant de 416 748 €.

Le poste associés correspond à des virements d'acomptes de liquidation rejetés pour 69 240,78 €.

Les autres dettes sont constituées des créanciers divers pour 61 400,70 €.

L'ensemble de ces dettes sera repris par le Liquidateur qui se chargera de régler les tiers concernés.

COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice en cours arrêté à la date d'arrêté des comptes de liquidation, soit le 30 septembre, se traduit par une perte de 121 681,14 €.

Les différents postes du compte de résultat ont été détaillés dans la partie "Rapport du Liquidateur 01/01/2022 - 30/09/2022" à laquelle nous vous demandons de bien vouloir vous référer pour tout complément d'information.

Résultat de l'exercice de liquidation

Résultat de la liquidation

Affectation du résultat de la liquidation au titre de l'exercice ouvert le 1^{er} Janvier 2022 et clos à la date de liquidation, soit le 30 septembre 2022.

Nous vous proposons de constater que les comptes de l'exercice de liquidation sont arrêtés en valeur liquidative à la date du 30 septembre 2022 et font apparaître une perte de 121 681,14 €.

Boni/mali de liquidation

Le boni de liquidation représente la part de l'actif net partagé perçue par les associés en plus du remboursement de leur apport. Il correspond donc à la totalité de l'actif net partagé (y compris les acomptes de liquidation), augmentée du montant du capital apporté initialement par les associés.

Nous vous proposons de constater que les comptes de l'exercice de liquidation arrêtés en valeur liquidative à la date du 30 septembre 2022 font apparaître un boni de liquidation de 5 925 642,74 €.

Passif pris en charge par le Liquidateur

Les passifs détaillés ci-avant n'ont pas pu être soldés à la date d'arrêté des comptes de liquidation.

Les comptes de liquidation font ainsi apparaître un passif résiduel, d'un montant de 695 925,20 € dont le détail est le suivant :

Nature de la dette	Montant (en €)
Société de Gestion	417 142,72
Droit de partage	148 141,00
Dettes associés	69 240,78
Divers créanciers	61 400,70
Soit un passif résiduel de (dette de)	695 925,20

Pour procéder au règlement global du passif, à défaut duquel les répartitions finales entre les associés et la présentation du bilan de clôture de liquidation ne peuvent valablement s'effectuer, il convient de permettre :

- la prise en charge effectuée par le Liquidateur pour la part afférente à ce passif résiduel,
- le prélèvement complémentaire d'ores et déjà effectué par le Liquidateur sur le compte bancaire de la SCPI ainsi que son affectation sur un compte d'attente non rémunéré, sachant que le paiement des créanciers auquel Amundi Immobilier procédera après la clôture de liquidation s'effectuera en qualité de personne morale subrogée des droits des associés et non plus en sa qualité de Liquidateur (y compris en ce qui concerne le versement du solde de liquidation),
- l'autorisation donnée à Amundi Immobilier en qualité de personne morale subrogée des droits des associés de percevoir les créances afférentes à ce passif résiduel.

Résultat distribuable à l'issue de la liquidation

Sous réserve de l'approbation des comptes de liquidation, le reliquat du compte de liquidation se décompose de la façon suivante :

Capital social	15 760 500,00 €
Prime d'émission nette	3 370 889,17 €
Plus-value de cession de patrimoine	2 632 988,53 €
Report à nouveau	43 466,18 €
Perte de l'exercice	-121 681,14 €
Acomptes de liquidation versé par anticipation aux associés *	-20 520 638,00 €
TOTAL	1 165 604,74 €

* Ce montant tient compte des droits de partage qui seront versés à l'Administration fiscale.

La cession des actifs immobiliers a généré une plus-value immobilière globale d'un montant de 2 632 988,53 €, soit 250,59 € par part. Nous vous rappelons que la Société de Gestion a procédé au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers visées à la quatrième résolution. Cette somme a été imputée sur les plus-values comptables réalisées. Nous vous précisons que la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, doit recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé. En conséquence, le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées jusqu'au jour de la clôture de liquidation s'élève à 648 120,00 € et la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 34 466,78 €. A cet égard, nous vous demandons d'autoriser la Société de Gestion à procéder lors du versement du solde de liquidation à la régularisation de la différence entre, l'impôt théorique et l'impôt payé, par les associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) et les associés non assujettis ou partiellement assujettis (non-résidents), et à imputer cette différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé sur la part du solde de liquidation revenant aux autres associés. Ainsi, le compte de liquidation que nous vous présentons faisant ressortir un solde positif de 1 165 604,74 €, soit 110,936 €, par part, nous vous proposons de répartir ce solde entre les associés, étant précisé que les règlements étant arrondis à 2 décimales par part, le total des versements sera de 110,93 €, par part, soit 1 165 541,51 €, attribué comme suit :

- pour les personnes physiques à 1 099 991,88 €, par l'attribution d'une somme nette de 110,93 € à chaque part sociale ;
- pour les personnes morales à 65 559,63 € par l'attribution d'une somme nette de 110,93 € à chaque part sociale.

Cette somme sera mise en paiement avant le 31 mars 2023 sous réserve de son approbation par les associés lors de cette Assemblée Générale.

Nous vous rappelons qu'à défaut d'obtenir le quorum de 25 % nécessaire à l'approbation des résolutions, une seconde Assemblée devra être tenue et que le paiement de ce solde pourrait être décalé.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et à l'article 23 des statuts de Lion SCPI Avantage, j'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2022.

L'information communiquée par la Société de Gestion Amundi Immobilier dans le cadre des réunions du Conseil de Surveillance nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle pendant l'exercice écoulé.

Votre Conseil de Surveillance a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de votre SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes et d'acomptes de liquidation au titre de l'exercice 2022.

Le Commissaire aux Comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat comptable de Lion SCPI Avantage sur l'exercice 2022 ressort à -121 681,14 € ;

Le report à nouveau au terme de cet exercice est de -78 234,96 € correspondant à -7,45 € par part.

En 2022, le Conseil de Surveillance a approuvé la proposition de la Société de Gestion de verser, au titre des acomptes de liquidation générés, et avant le dernier acompte de liquidation, une somme globale de 2 574 215 € correspondant à 245 € par part.

Résultat de l'exercice de liquidation

Pour rappel, au 31 décembre 2021, 16 lots restaient invendus à Marseille, Argenteuil, la Garenne-Colombes, Maisons-Alfort et Illkirch.

Au 30 août 2022, le patrimoine de Lion SCPI Avantage a été totalement cédé.

Le prix de cession brut des lots cédés atteint 24 191 291 €, soit 2 302 € par part pour un prix d'acquisition de 19 357 425 €, soit 1 842 € par part.

Le prix de cession net des frais de transactions, d'impositions et de commissions du Liquidateur s'élève à 21 942 927 € soit 2 088 € par part.

Marché des parts

En 2022, aucune part n'a été échangée sur le marché de confrontation, le marché secondaire étant suspendu depuis la mise en liquidation de la SCPI.

Conventions avec la Société de Gestion

Le Conseil de Surveillance rappelle les conventions et les commissions perçues par la Société de Gestion :

- au titre de l'administration de la Société et de la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire de 11,14 % TTI sur les loyers encaissés et de 11,14 % TTI sur les produits financiers perçus par la Société.
- au titre du suivi et du pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier : une commission forfaitaire d'un montant maximum de 3 % HT calculée sur le montant des travaux effectués.
- en cas de cession de parts par son intermédiaire : une commission de 6 % T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge du vendeur.
- au titre des fonctions de liquidateur de la SCPI : une rémunération forfaitaire sur l'ensemble des opérations administratives liées à la réalisation de l'actif social, calculée d'après un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value), et est déterminée comme suit :
 - dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2 000 € par part, le taux est de 1,65 % TTI,
 - dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égal à 2 000 € par part, le taux est de 1,80 % TTI.

L'assiette de calcul de la rémunération de gestion est de 23 152 713 € soit 2 203 € par part. Elle se calcule en soustrayant les charges liées aux ventes s'élevant à 1 038 578 € du prix de vente de l'ensemble des lots soit 24 191 291 €.

Ainsi, le taux appliqué au calcul de cette commission est de 1,80% TTI, portant son montant à 416 748 €.

Acompte de liquidation / dernier versement

Le solde de liquidation restant à distribuer atteint 1 165 604 € soit 110,93€ par part. Le résultat de ce montant est détaillé dans la résolution 6 du rapport de liquidation.

Projets de résolution

Lors de la réunion préparatoire de la présente Assemblée, le Conseil de Surveillance a comme chaque année, débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de Gestion.

Au terme de cette réunion le Conseil de Surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de Surveillance,
Renaud LESTAGE

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les opérations de clôture de liquidation

Rapport d'audit du Commissaire aux Comptes
sur les comptes intermédiaires individuels préalables à la liquidation
(Période du 1^{er} janvier 2022 au 30 septembre 2022)

Au Président de la Société de Gestion de portefeuille
SCPI Lion SCPI Avantage
C/O AMUNDI IMMOBILIER
91-93 boulevard Pasteur
75015 Paris

Monsieur,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la Société Lion SCPI Avantage et en réponse à votre demande dans le cadre de la liquidation de la Société, nous avons effectué un audit des comptes intermédiaires individuels de celle-ci, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 septembre 2022 (ci-après "les Comptes"), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces Comptes ont été arrêtés sous votre responsabilité. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer notre opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les Comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues, et la présentation d'ensemble des Comptes. Nous estimons que les éléments collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les Comptes présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard des règles et principes comptables français, le patrimoine et la situation financière de la Société au 30 septembre 2022, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 octobre 2022

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

Première résolution

Approbation des comptes de liquidation – résultat de l'exercice de liquidation

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Liquidateur sur le déroulement et le résultat des opérations de liquidation, approuve l'ensemble de ces opérations et le compte définitif qui en résulte, approuve les opérations relatées dans ce rapport et le compte définitif tel qu'il est présenté faisant ressortir pour l'exercice ouvert le 1^{er} Janvier 2022 et clos à la date de clôture de liquidation le 30 septembre 2022 une perte de 121 681,14 euros.

Deuxième résolution

Approbation des comptes de liquidation – résultat de la liquidation

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Liquidateur sur le déroulement et le résultat des opérations de liquidation, approuve l'ensemble de ces opérations et le compte définitif qui en résulte, approuve les opérations relatées dans ce rapport et le compte définitif tel qu'il est présenté faisant ressortir à la date de clôture de liquidation le 30 septembre 2022 un boni de liquidation de 5 925 642,74 euros.

L'Assemblée Générale prend acte que le solde de liquidation tel que détaillé en résolution n°6, déduction faite des acomptes déjà perçus par les associés de 20 372 397,00 euros et du droit de partage égal à 2,5 % du boni de liquidation soit 148 141,00 euros, s'élève à 1 165 604,74 euros.

Troisième résolution

Taux applicable à la Commission de liquidation perçue par la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que :

- l'article 19 d) des statuts stipule que la Société de Gestion perçoit une commission de liquidation calculée sur le prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value) dont le taux est fixé comme suit :

- 1,98 % TTC si le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2 000 euros par part
- ou 2,16 % TTC si le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égal à 2 000 euros par part

- le prix de cession des lots du patrimoine ainsi déterminé s'est élevé à 2 203 euros par part

Prend acte, en conséquence, que le taux applicable à la commission de liquidation est de 2,16 % TTC, soit 1,80 % TTI au regard du régime de TVA applicable à ce jour.

Quatrième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles et impôt sur les plus-values immobilières.

L'Assemblée Générale, prend acte qu'au cours de la vie de la Société, la cession des actifs immobiliers a généré une plus-value immobilière globale d'un montant de 2 632 988,53 euros, soit 250,59 euros par part.

L'Assemblée Générale, prend acte que la Société de Gestion a procédé au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers.

Cette somme a été imputée sur les plus-values comptables réalisées.

Elle prend acte que la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, doit recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé.

L'Assemblée Générale, prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées jusqu'au jour de la clôture de liquidation s'élève à 648 120,00 euros et que la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 34 466,78 euros.

En conséquence, l'Assemblée Générale prend acte que, la Société de Gestion a d'ores et déjà imputé la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé lors du versement des acomptes de liquidation, et que le versement du solde de liquidation tel que détaillé en résolution n°6 tient compte de cette régularisation de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé par les associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) et les associés non assujettis ou partiellement assujettis (non-résidents).

Cinquième résolution

Prise en charge du passif résiduel par le Liquidateur

L'Assemblée Générale, pour mettre fin à la subsistance, au jour de la consultation statuant sur la clôture de liquidation, d'un passif résiduel, d'un montant de 695 925,20 euros dont le détail est le suivant :

Nature de la dette	Montant
Commissions de la Société de Gestion	417 142,72 euros
Dettes fiscales (droit de partage)	148 141,00 euros
Suspens associés	69 240,78 euros
Divers créanciers	61 400,70 euros
Soit un passif résiduel de (dette de)	695 925,20 euros

- suite à la décision du Liquidateur de solder ces dettes afin de permettre le règlement global du passif à défaut duquel les répartitions finales entre les associés et la présentation du bilan de clôture de liquidation, ne peuvent valablement s'effectuer,

- approuvent :

- la prise en charge effectuée par le Liquidateur pour la part afférente à ce passif résiduel,
- le prélèvement complémentaire d'ores et déjà effectué par le Liquidateur sur le compte bancaire de la SCPI ainsi que son affectation sur un compte d'attente non rémunéré, sachant que le paiement des créanciers auquel Amundi Immobilier procédera après la clôture de liquidation s'effectuera en qualité de personne morale subrogée des droits des associés et non plus en sa qualité de Liquidateur (y compris en ce qui concerne le versement du solde de liquidation),
- l'autorisation donnée à Amundi Immobilier en qualité de personne morale subrogée des droits des associés de percevoir les créances afférentes à ce passif résiduel.

Sixième résolution

Répartition du solde de liquidation

L'Assemblée Générale prend acte que le solde de liquidation après réalisation de l'actif et règlement du passif, se décompose comme suit :

Remboursement des apports des associés	15 760 500,00 euros
• Capital social	15 760 500,00 euros
Boni de liquidation	5 925 642,74 euros
• Prime d'émission nette	3 370 889,17 euros
• Plus-value de cessions	2 632 988,53 euros
• Report à nouveau	43 446,18 euros
• Résultat de la période	- 121 681,14 euros
TOTAL	21 686 142,74 euros
Acomptes de liquidation déjà versés	20 372 397,00 euros
Droit de partage	- 148 141,00 euros
Solde de liquidation restant à distribuer	1 165 604,74 euros

L'Assemblée Générale décide, conformément à la deuxième résolution, de répartir le solde positif de liquidation restant à distribuer et s'élevant à 1 165 604,74 euros, soit 110,936 euros par part, étant précisé que les règlements effectués à chaque associé seront arrondis à 2 décimales, soit 1 165 541,51 euros (110,93 euros par part), comme suit :

- pour les personnes physiques à 1 099 981,88 euros par l'attribution d'une somme nette de 110,93 euros à chaque part sociale ;
- pour les personnes morales à 65 559,63 euros par l'attribution d'une somme nette de 110,93 euros à chaque part sociale.

et donne tous pouvoirs au Liquidateur pour procéder à cette répartition à compter de la date d'Assemblée Générale et avant le 31 mars 2023.

Septième résolution

Constatation de la clôture de la liquidation - Quitus au Liquidateur et décharge de son mandat

L'Assemblée Générale prononce la clôture définitive de la liquidation de la Société dont la personne morale cesse d'exister à compter de ce jour, donne quitus au Liquidateur de sa gestion et le décharge de son mandat.

Huitième résolution

Constatation de la clôture de la liquidation - Quitus aux membres du Conseil de Surveillance et décharge de leur mandat

En tant que de besoin et conformément aux résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale donne également quitus aux membres du Conseil de Surveillance de leur mission et les décharge de leur mandat.

Neuvième résolution

Délégation de pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités nécessaires à la clôture de liquidation et la radiation de la Société.



Lion SCPI Advantage - Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° 04-14 en date du 30 mars 2004.
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 452 627 276 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15
SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : Atelier Art'6.