



SCPI RENOVALYS N°7

Bulletin semestriel d'information n°5 - 1^{er} semestre 2021

Période de validité du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021

ÉDITORIAL

Chers associés,

Votre SCPI, primée dans la catégorie des SCPI fiscales lors du Palmarès 2021 des Fournisseurs, poursuit sa collecte sur ce premier semestre 2021. Après avoir étoffé son patrimoine en fin d'année 2020, avec l'acquisition de 2 actifs supplémentaires au sein de l'immeuble de Toulon rue d'Antrechaus, votre SCPI a réceptionné en janvier les deux lots qu'elle possède à Paris. Pour en apprendre davantage sur la livraison de l'immeuble de Paris Malakoff, nous vous invitons à visiter notre site internet, rubrique Actualités (advenis-reim.com/actualites).

Suite à la livraison des deux lots de Paris Malakoff, la SCPI Renovalys n°7 a pu mettre en location ses premiers appartements. Ainsi au cours du premier semestre 2021, le taux d'occupation financier (TOF) était de 52,36 %. Cela s'explique par le délai de location des deux lots. À la fin du semestre le taux d'occupation physique (TOP) était de 100 %.

Les chantiers d'Aix-en-Provence, Chartres, Lyon et Toulon avancent conformément aux calendriers des travaux arrêtés. Les lots d'Aix-en-Provence et Chartres seront livrés de leur côté avant la fin de l'année.

Au cours du premier semestre 2021, le prix de l'immobilier résidentiel en France confirme sa tendance à la hausse observée en 2020. En avril 2021, les prix sur ce marché ont progressé de 5,8 % en moyenne par rapport à leur niveau un an plus tôt. Cela s'observe principalement dans les grandes métropoles : +13 % à Strasbourg, +6,7 % à Lille, +7,8 % à Marseille et +5,4 % à Bordeaux et Lyon (*Baromètre LPI-Se Loger*). Cette tendance devrait se poursuivre au cours de la seconde moitié de l'année.

Les raisons de cette croissance sont multiples. Il y a en premier lieu une raréfaction de l'offre dans l'immobilier neuf. En effet, depuis 2020, les restrictions sanitaires sur la conduite des chantiers et la pénurie des matériaux de construction ont fait reculer les dates de livraison des opérations en cours et les mises en vente dans l'immobilier neuf de 27,5 %. Ainsi en 2021 l'offre totale disponible sur le marché de l'immobilier a baissé de 4 % (*CBRE*).

D'autre part, les effets de la pandémie ont stimulé la demande. Le taux d'épargne des ménages a atteint un niveau record de 21,4 % contre 14 % en moyenne (*Insee*). 28 % de cette épargne devrait être investis dans l'immobilier (*Ipsos*). Les heures en télétravail ont été multipliées par quatre dans les pays de l'OCDE, rendant les grandes villes (+100 000 habitants) situées en région, plus attractives auprès des acquéreurs cherchant à s'éloigner de la capitale. Enfin, les taux d'emprunt restent bas, l'indicateur relatif aux nouveaux prêts au logement consentis aux ménages est demeuré inchangé à 1,31 % (*BdF*).

Fin 2020, l'indice de référence des loyers a augmenté de 0,2 % mais certaines villes ont connu une progression plus importante. À Bordeaux les loyers ont augmenté de 7,89 %. À Lyon et Tours cette hausse est comprise entre 4 % et 6 % (*CBRE*).

La Société de Gestion

CHIFFRES CLÉS au 30/06/2021



761 100 €

CAPITAL SOCIAL
INITIAL STATUTAIRE



18 ANS

DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES
PARTS



20 003 600 €

CAPITAL SOCIAL
MAXIMUM



235

ASSOCIÉS



1 144

PARTS



4 300 €

VALEUR
NOMINALE
D'UNE PART



4 189,30 €

VALEUR DE
RÉALISATION D'UNE
PART AU 31/12/2020

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Forme juridique : SCPI Déficit foncier à capital fixe

Adresse : 52, rue de Bassano 75008 Paris

RCS : Paris n° 853 577 310

Visa AMF : N° 19-21 du 10 septembre 2019

Date d'ouverture au public : 27/09/2019

Clôture des souscriptions : 31/12/2021

Expert externe en évaluation : Vif Expertise

Commissaire aux comptes : MAZARS

Dépositaire : CACEIS BANK

Société de gestion : Advenis Real Estate Investment Management

Agrément AMF : GP 18000011 en date du 29 juin 2018

RCS de la société de gestion : Paris n° 833 409 899

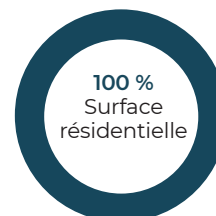
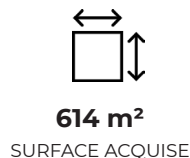
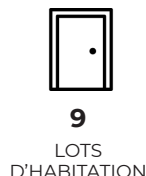
MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a la possibilité de céder ses parts directement de gré à gré en recherchant un acquéreur. Le marché secondaire n'est pas accessible pour une SCPI à capital fixe ouverte. Comme de nouvelles émissions de titres par la SCPI Renovalys n°7 sont possibles, il n'y a pas de marché secondaire.

En tout état de cause, la liquidité de ce placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

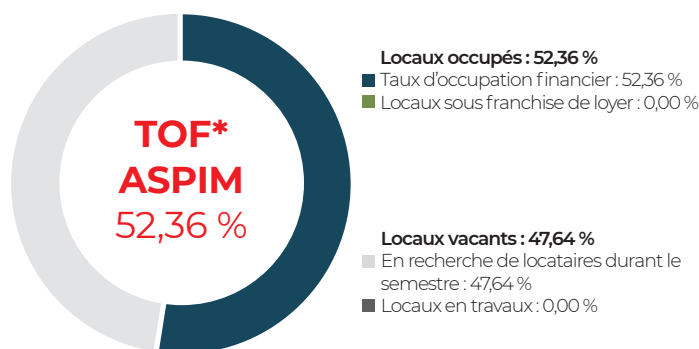
PATRIMOINE AU 30/06/2021

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs (m²) :

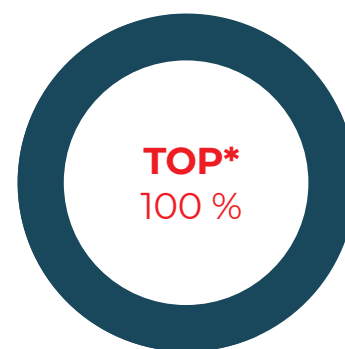


TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

Les taux d'occupation indiquent le taux de remplissage des immeubles livrés et mis en location de la SCPI au 30/06/2021.



*Taux d'Occupation Financier (TOF) calculé sur le semestre



*Taux d'Occupation Physique (TOP) calculé à date

ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Les deux lots de Paris Malakoff ont pu être loués au cours de ce semestre permettant à la SCPI de percevoir ses premiers revenus locatifs.

Ville	Nombre de lots	Surface acquisition en m ²	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants	Nombre de lots non livrés
Aix-en-Provence (24, rue Mignet)	1	58	Déc-19	4T 2021	-	-	-	1
Chartres (3 et 5, Tertre Saint Aignan)	2	149	Déc-19	4T 2021	-	-	-	2
Lyon (37 rue Saint Jean)	1	102	Déc-19	1S 2023	-	-	-	1
Paris (159, avenue de Malakoff)	2	113	Déc-19	Jan-21	Fév-21	2	-	-
Toulon (5, rue d'Antrechaus)	3	192	Déc-19 Déc-20	3T 2022	-	-	-	3
TOTAL	9	614	-	-	-	2	-	7

AVANCEMENT DES TRAVAUX

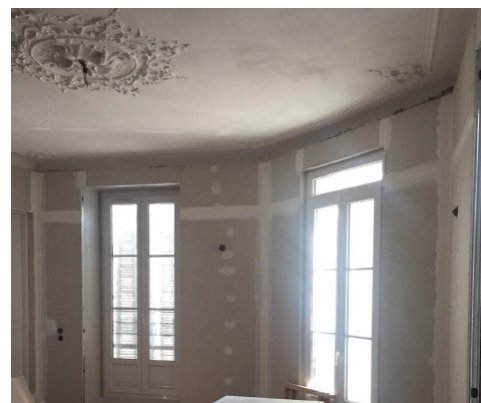
Le chantier à Aix-en-Provence est en phase avec le calendrier des travaux. Le gros oeuvre, la charpente et la couverture sont achevés. Les travaux de façade et les travaux intérieurs sont en cours. À date, la pénurie de matériaux de construction constatée au niveau national n'a pas pénalisé l'avancement du chantier. La réception des travaux est toujours programmée pour la fin du 4^{ème} trimestre 2021.



À Chartres, le terrassement, les maçonneries, la charpente et les travaux de façade sont terminés. Les travaux intérieurs ont commencé. La réception de l'immeuble aura lieu au 4^{ème} trimestre 2021.



Concernant l'opération de Toulon, l'entreprise de maçonnerie et le charpentier ont terminé leurs interventions. En parallèle, les travaux de façade se déroulent sur la cour arrière et ont démarré sur les façades principales. Les corps d'états secondaires ont débuté à l'intérieur. La réception est toujours prévue au 3^{ème} trimestre 2022.



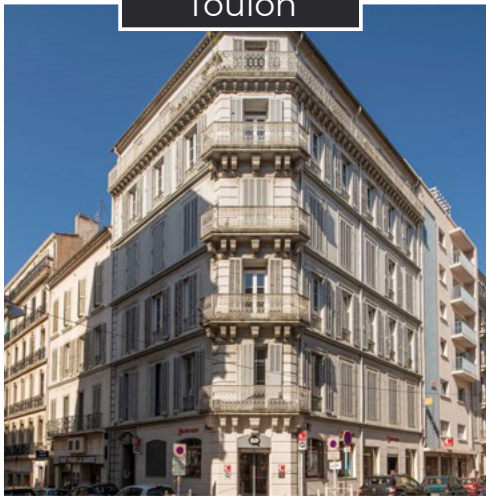
Enfin à Lyon, le chantier de la maison du Chamarier progresse selon le calendrier des travaux. Les façades ont été entièrement débarrassées de leurs couches successives d'enduit, les moellons de pierre sont apparents, et cela a permis de faire des découvertes archéologiques. À l'intérieur des bâtiments, l'ensemble des enduits des murs ont été dégagés et les sols ont été curés jusqu'au poutrage. La DRAC (Direction régionale des affaires culturelles) a validé toutes les étapes exécutées à ce jour.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

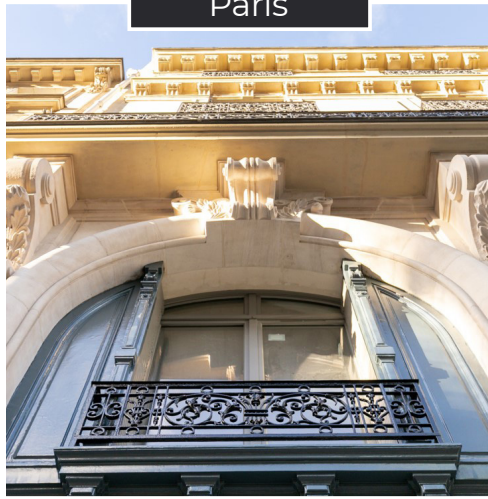
Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Minimum de souscription	2 parts, soit 10 000 € pour la souscription initiale
Prix minimum de la part	5 000 € (valeur nominale de 4 300 € et une prime d'émission de 700 €)
Frais de souscription	11 % TTI du prix de souscription d'une part versée à la société de gestion
Frais de gestion annuels	12 % TTC/an du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
Durée de placement	18 ans à partir de la date d'ouverture au public en 2019 (la durée de vie de la SCPI est de 16 ans et la période estimée de revente des actifs est de 2 ans)
Jouissance des parts de souscription	Dernier jour du mois durant lequel est intervenue la souscription, accompagnée du versement du prix, sous réserve de réception de dossiers complets et conformes
Distribution des dividendes	Les potentiels dividendes sont versés sous forme d'acomptes annuels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale l'année suivante



Toulon



Paris



Aix-en-Provence



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants : votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information au paragraphe « Objectif de rentabilité » et au paragraphe « Régime fiscal des associés ». Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement :

- il s'agit d'un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas du dispositif déficit foncier, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle ou la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation des actifs ;
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
 - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; Pendant une période de 36 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et quasiment pas de recettes financières. Par la suite la SCPI pourra potentiellement distribuer des revenus en fonction de la mise en location des immeubles acquis. Puis, lors de la mise en vente des biens, les revenus locatifs potentiels diminueront en contrepartie de la distribution des acomptes de liquidation prélevés sur le prix de vente.

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renoyalys n°7 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale. Le capital investi n'est pas garanti.

Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, la société Advenis Real Estate Investment Management a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe Advenis. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, la société Advenis Real Estate Investment Management se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

Taux d'occupation physique et financier

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage des immeubles de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI à un instant donné.

SCPI Renoyalys n°7

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris n°853 577 310
Visa SCPI N° 19-21 du 10 septembre 2019



ADVENIS
Real Estate Investment Management

Advenis Real Estate Investment Management

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00€
RCS Paris n°833 409 899