

RAPPORT ANNUEL 2020

RENOVALYS N°7



**ADVENIS**

Real Estate  
Investment Management



<b>LA SCPI RENOVALYS N°7 EN BREF</b>	<b>4</b>
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
LA SCPI AU 31/12/2020	5
<b>LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020</b>	<b>6</b>
ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>9</b>
RÉGIME FISCAL DE LA SCPI	10
CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	10
PATRIMOINE DE LA SCPI	11
GESTION LOCATIVE	14
PERSPECTIVES POUR 2021	14
ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE	14
RÉSULTATS FINANCIERS	14
EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	17
CONVENTIONS SIGNÉES AVEC LES SOCIÉTÉS DU GROUPE ADVENIS	18
INFORMATIONS RELATIVES AUX RÉMUNÉRATIONS	19
PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	19
LES PRINCIPES D'ORGANISATION	20
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>24</b>
<b>COMPTES ANNUELS DE LA SCPI</b>	<b>27</b>
ÉTAT DU PATRIMOINE	28
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	30
COMPTE DE RÉSULTAT	31
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2020	32
INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT PATRIMONIAL ET AUX CAPITAUX PROPRES	33
INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	36
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>38</b>
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	39
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	41
<b>TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>42</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>43</b>

---

# RENOVALYS N°7 EN BREF





## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### Société de Gestion :

#### Advenis Real Estate Investment Management (REIM)

Société par actions simplifiée au capital de 3 561 000 €

Siège social : 52 rue de Bassano - 75008 Paris  
RCS PARIS 833 409 899

Agrément délivré par l'AMF (\*) en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissement alternatifs (« FIA ») de type SCPI n° GP-18000011 du 29 juin 2018

#### Conseil d'administration

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI,  
Président

Monsieur Stéphane AMINE,  
Administrateur

Monsieur Jean-François CHAURY,  
Administrateur

#### Direction Générale

Monsieur Rodolphe MANASTERSKI,  
Président

Monsieur Jean-François CHAURY,  
Directeur Général

### Expert externe en évaluation de la SCPI

#### VIF EXPERTISE

120 avenue du général Leclerc  
75014 PARIS

### Dépositaire de la SCPI

#### CACEIS Bank

1-3 Place Valhubert  
75013 PARIS

### Commissaires aux comptes de la SCPI

#### ► Titulaire

MAZARS

Société par actions simplifiée au capital de 5 986 008 €

Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 351 497 649

131 boulevard Stalingrad  
69624 VILLEURBANNE cedex

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### ► Président

Monsieur Michel ROUSSILHE

#### ► Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

Monsieur Lionel BANNELIER

Monsieur Robert BOURREAU GUERINIERE

Monsieur Thierry CHARRON

Madame Martine CHRISTOPHEL

Monsieur Olivier GOBIN

Madame Maryvonne HEULARD

Monsieur Maurice JANIN

Monsieur Jean-Claude LEFEVRE

Madame Isabelle ROUX CHENU

## LA SCPI AU 31/12/2020

### Forme juridique

### Capital social

### Date d'ouverture au public

### Clôture des souscriptions

### Durée de placement

### Visa AMF\*

(\*) Autorité des Marchés Financiers (voir glossaire)

### Société de gestion

SCPI déficit foncier à capital fixe

4 863 300 €

27/09/2019

31/12/2021

statutaire 18 ans

n°19-21 du 10 septembre 2019

Advenis Real Estate Investment Management



---

# LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020





## ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Le marché immobilier résidentiel en France s'est plutôt bien comporté en 2020, même dans le contexte inédit que nous avons traversé avec la crise de la Covid-19.

En effet, les fondamentaux du marché résidentiel restent solides avec une demande en logement toujours soutenue par l'augmentation démographique, celle des personnes vivant seules, le vieillissement de la population et le faible volume annuel de logements mis sur le marché. Le constat global pour 2020 est positif avec des prix et des loyers orientés à la hausse et une crise qui accélère des tendances déjà constatées par le passé. Pour 2021 et les années à venir, la notion de qualité d'emplacement des immeubles au sein des grandes métropoles régionales et les critères de consommation énergétique des logements deviennent encore plus importants. Le décret mis en place en 2019 sur les logements résidentiels en France et visant à combattre les passoires thermiques va accélérer le différentiel de valeur entre les logements conformes aux normes environnementales et ceux qui ne le seront pas.

### Marché de l'immobilier neuf en 2020

En dépit de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques les prix du neuf se sont nettement redressés en 2020, sur fond de crise des marchés de la construction et de la promotion immobilière. Le fait marquant de 2020 restera l'achat massif de logements neufs par la Caisse des dépôts et consignations afin de soutenir économiquement les promoteurs immobiliers.

En chiffres, la variation des indices des prix sur les logements neufs enregistre une augmentation de + 3,9 % sur l'ensemble du territoire français pour l'année 2020.

Source : Baromètre LPI/Se Loger.

### Marché de l'immobilier ancien en 2020

En 2020, le nombre de transactions s'est sensiblement contracté dans l'immobilier ancien avec une baisse de 5,1 % par rapport à 2019, mais reste malgré tout très soutenu avec un volume proche du million de transactions. La variation des prix des logements

anciens au niveau national enregistre en fin d'année 2020 une augmentation de + 6,5 % en un an. Cette hausse est principalement portée par l'évolution des prix des maisons (+ 7,2 % en un an) et par les villes de plus de 100 000 habitants.

Les mesures du plan de relance du gouvernement incitant financièrement les propriétaires à réaliser des travaux afin d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments devraient soutenir les prix et le volume de transactions de l'immobilier ancien en France pendant les prochaines années.

Source : Baromètre LPI/Se Loger.

### Le marché des SCPI en France

La collecte des SCPI en 2020 a atteint un montant de 6 Mds d'euros, ce qui représente un retrait de 25 % par rapport à 2019, année record, avec 8 Mds d'euros de collecte. Néanmoins, et compte tenu du contexte de crise, ce volume s'inscrit dans les meilleurs millésimes en termes de collecte. La capitalisation des SCPI culmine à fin 2020 à plus de 70 Mds d'euros.

Source : ASPIM / IEIF.

### Évolution des loyers

Le montant du loyer moyen en France est resté stable en 2020 avec un Indice de Référence des Loyers (IRL) qui a augmenté de + 0,2 % en un an. En 2019 cette augmentation était de + 0,95 %.

Source : Baromètre des loyers Se Loger / INSEE.

### Bilan de l'activité 2020 de la SCPI Renovalys n°7

La crise de la Covid-19 a impacté la SCPI Renovalys n°7 au niveau de l'avancement des travaux des opérations immobilières, principalement lors du premier confinement. Les mesures sanitaires imposées aux entreprises ont entraîné l'arrêt partiel des chantiers et la réduction de leur nombre d'intervenants. Ainsi, les deux lots de Paris qui devaient être réceptionnés sur la fin d'année 2020 ont finalement été livrés le 28 janvier 2021.

En 2020, la SCPI Renovalys n°7 a fait l'acquisition de deux lots supplémentaires au 5 rue d'Antrechaus, Toulon, portant le nombre de lots détenus à neuf.

## **Assemblée Générale Extraordinaire**

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) en date du 29 décembre 2020, la période d'ouverture au public des parts de la SCPI Renovalys n°7 a été prolongée au 31 décembre 2021.

## **Notre analyse du marché immobilier résidentiel pour 2021**

À court terme, la situation économique va rester délicate pour l'année 2021 et notre analyse reste contrastée compte tenu de la crise de la Covid-19, qui de notre point de vue, va entraîner des difficultés économiques qui auront inévitablement une incidence sur les prix du marché de l'immobilier mais également sur le taux d'impayé des locataires.

En parallèle, nous pouvons néanmoins relever que la politique accommodante de la BCE qui favorise et maintient des taux d'intérêts d'emprunts très bas, facilite l'accès à l'immobilier aux investisseurs et aux primo-accédants, ce qui devrait soutenir le volume de transactions.

De plus, après une récession historique de l'Économie française et internationale en 2020, la Banque de France prévoit pour le marché intérieur, un rattrapage de + 5 % de croissance pour 2021. Les français ont également beaucoup épargné pendant les phases de confinement, ce qui devrait soutenir l'investissement immobilier qui représente toujours un rendement très compétitif au regard d'autres classes d'actifs.

Enfin, nous continuons de penser que sur le long terme, les fondamentaux du marché immobilier résidentiel en France resteront bons et cela devrait soutenir les volumes de transactions, le niveau de loyers et les prix.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous invitons à prendre connaissance des éléments clés de votre SCPI Renovalys n°7 dans ce rapport annuel relatif à l'exercice 2020.

La Société de Gestion



---

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Régime fiscal de la SCPI

La SCPI Renovalys n°7 a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par l'article 31 I du code général des impôts. Sous certaines conditions, il permet de déduire les déficits fonciers du revenu imposable. L'avantage fiscal est définitivement acquis pour le porteur de parts à condition de les conserver jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivante celle où 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 investissement qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement correspond à la durée de vie de la SCPI pour permettre la liquidation totale des actifs.

En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des bénéfices et des déficits sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant dans ses droits, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ses parts, du revenu net de la société.

### Capital et marché des parts

Capital au 31/12/2020 (nominal : 4 300 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
4 863 300 €	1 131	235

Le prix de souscription de la part au 31 décembre 2020 est de 5 000 € et n'a pas évolué. Rappelons que le prix de souscription doit, conformément à la réglementation, se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

La souscription minimum est de 2 parts soit 10 000€ pour une souscription initiale.

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 4 300,00 €
- Prime d'émission : 700,00 €

La société de gestion percevra un forfait de 11 % TTI du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise. Cette commission est déjà comprise dans le prix de souscription.

Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI d'entreprise.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) en date du 29 décembre 2020, la période d'ouverture au public des parts de la SCPI Renovalys n°7 a été prolongée au 31 décembre 2021.





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 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 de la SCPI

Le patrimoine a été constitué par acquisition d'immeubles ou de lots d'immeubles situés dans le centre historique de villes sélectionnées pour leur intérêt patrimonial et le dynamisme de leur marché locatif. Ces immeubles de caractère bénéficient tous d'un potentiel de revalorisation par rénovation, ce qui permet la réalisation d'importants travaux éligibles au dispositif de déficit foncier.

### Acquisitions de la SCPI Renoyalys n°7 :



Hôtel Valbelle

#### Aix-en-Provence

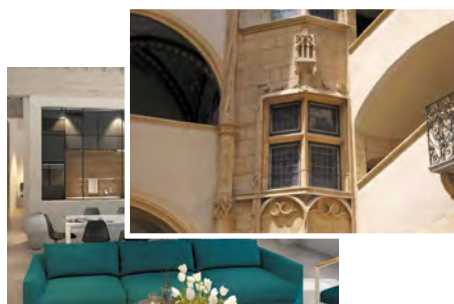
Acquisition d'un lot dans un hôtel particulier du XVII<sup>ème</sup> siècle situé en plein centre-ville.

Acquisition de deux lots au sein d'un immeuble profitant d'un emplacement de premier ordre au cœur de la Cité médiévale de Chartres et à quelques pas de l'Eure.

#### Chartres



3-5, Tertre Saint Aignan



#### Lyon

Acquisition des droits d'un bail emphytéotique d'un lot dans la « Maison du Chamarier », immeuble typique de la Renaissance dans le quartier du vieux Lyon.

Maison du Chamarier / Hotel d'Estaing  
37 rue Saint Jean et 2 rue Mandelot

#### Paris

Acquisition de 2 lots au 159 avenue Malakoff Paris. Au cœur d'un environnement architectural d'exception, le bien profite d'un emplacement de premier ordre, à proximité immédiate du Bois de Boulogne, des Champs-Élysées et de Neuilly-sur-Seine.



159 avenue de Malakoff





5, rue d'Antrechaus

## Toulon

Acquisition de trois lots dans un immeuble haussmannien du quartier central de la Haute-Ville de Toulon.

Ces investissements représentent un total de 9 lots d'habitation.

### Tableau récapitulatif du patrimoine

En 2020, la SCPI Renovalys n°7 a fait l'acquisition de deux lots supplémentaires à Toulon au 5 Rue d'Antrechaus, le montant de cette acquisition est de 326 k€ droits inclus.

Il s'agit de deux T3 : l'un au 2<sup>ème</sup> étage avec balcon et l'autre au 4<sup>ème</sup> étage. Nos futurs locataires pourront ainsi profiter pleinement de leurs appartements aux belles hauteurs sous plafond, moulures haussmanniennes et cheminées en marbre mais aussi d'un quartier où il fait bon vivre.

IMMEUBLE	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition du foncier (k€ HD)	Prix des travaux engagés (k€)	Prix de revient (€ / m <sup>2</sup> )
Aix-en-Provence (24 rue Mignet)	1	58	293,5	297,5	10 190
Chartres (3-5, Tertre Saint Aignan)	2	149	121,7	477,3	4 020
Lyon (37 rue Saint-Jean)	1	102	216,4	938,1	11 318
Paris (159 avenue de Malakoff)	2	114	1 015,3	407,8	12 484
Toulon (5, rue d'Antrechaus)*	3	192	459,5	591,2	5 472

\*L'évolution des prix du foncier de Toulon correspond à l'acquisition des deux lots pour un montant de 303 k€ hors droits.

L'évolution des prix des travaux sur l'ensemble du patrimoine est détaillée en page 15.

### Répartition du patrimoine immobilier

Au 31/12/2020, en % des valeurs vénales :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Île-de -France	33,45 %	-	33,45 %
Régions	66,55 %	-	66,55 %
TOTAL	100,00 %	-	100,00 %





## Travaux de rénovation du patrimoine

Les restrictions sanitaires liées à la crise de la Covid-19 ont forcé l'arrêt d'une partie des chantiers au cours du premier confinement et ont imposé par la suite un nombre plus limité d'intervenants. Cela a pour conséquence le report de la plupart des dates de livraisons.

Concernant le chantier d'Aix-en-Provence, les travaux qui avaient été arrêtés durant deux mois, de mars à mai 2020, se poursuivent. Les phases de charpente et de gros œuvre sont désormais terminées. La date prévisionnelle de réception des travaux se situe à la fin du quatrième trimestre 2021.

Pour ce qui est du chantier de Chartres, les travaux avaient eux aussi été suspendus de mars à mai 2020. La première phase des travaux est terminée. La livraison des lots est prévue au quatrième trimestre 2021.

Concernant le chantier de Lyon, les travaux ont débuté en janvier 2021. La date de livraison prévisionnelle est prévue au premier semestre 2023.

Enfin, le chantier de Toulon a démarré en juillet 2020 et les travaux de gros œuvre sont en cours. La date prévisionnelle de réception des travaux est prévue pour le troisième trimestre 2022.

Le tableau ci-dessous indique la date de livraison prévisionnelle des immeubles en travaux :

Ville	Avancement des travaux	Date de livraison prévisionnelle
Aix-en-Provence (24, rue Mignet)	Non livré	4T 2021
Chartres (3 et 5, Tertre Saint Aignan)	Non livré	4T 2021
Lyon (37, rue Saint Jean)	Non livré	1S 2023
Paris (159, avenue Malakoff)	Livré	1T 2021
Toulon (5, rue d'Antrechaus)	Non livré	3T 2022



## Gestion locative

### Situation locative

En cours de constitution, le patrimoine de la SCPI n'a pas produit de revenus en 2020.

### Perspectives pour 2021

En 2021, l'objectif sera de louer les deux lots de Paris Malakoff livrés en janvier et de poursuivre le suivi des travaux encore en cours afin que les dates de livraison annoncées soient respectées. Nous devrions réceptionner les lots de Chartres et Aix-en-Provence au 4T 2021.

Les conséquences de la crise et ses étendues ne sont pas encore toutes connues, les risques de faillites d'entreprises ainsi que l'augmentation du chômage pourraient avoir des conséquences sur le marché locatif et sur notre parc immobilier. Si le marché résidentiel a plutôt bien résisté à la crise, nous restons vigilants pour 2021.

## Engagements sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance

Advenis REIM porte la conviction que la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité et la liquidité des actifs immobiliers et donc leur valeur dans le temps. Dans cet objectif, Advenis REIM s'est engagée en 2021 dans l'identification et la priorisation de ses enjeux ESG pour ses activités d'investissement et de gestion, en s'appuyant sur une large consultation auprès de ses parties prenantes internes et externes. Ce travail mené en collaboration avec le Hub Sustainable Finance de Green Soluce, cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable, permettra de déterminer dès juin 2021 des critères d'évaluation ESG à l'échelle des actifs puis de formaliser des engagements et des objectifs de performance ESG (selon la disponibilité des données). Un reporting sur l'avancement de la démarche et les résultats obtenus sera communiqué annuellement.

## Résultats financiers

### Commentaires relatifs aux résultats

Au cours de l'exercice, les principaux postes de charges ont été constitués des honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (12 k€), des frais bancaires (2 k€), de la taxe foncière (7 k€), des frais d'expertise (8 k€), des catalogues et imprimés (1 k€) et des honoraires dus au dépositaire (12 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à -53 448€ et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il représente -47,26 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2020.



## Distribution 2020

31/12/2020	Total	Par part
<b>Résultat net</b>	<b>-53 447,74 €</b>	<b>-47,26 €</b>
Report à nouveau	-27 985,45 €	-24,74 €
<b>Total distribuable</b>	<b>-81 433,19 €</b>	<b>-72,00 €</b>
Dividende	0 €	0 €
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>-81 433,19 €</b>	<b>-72,00 €</b>

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Évolution des résultats financiers par part au cours des derniers exercices

€/Part	2019	2020
RÉSULTAT COURANT	-24,74	-47,26
Report à nouveau cumulé	0	-24,74
REVENUS DISTRIBUÉS	0	0
Report à nouveau après distribution	-24,74	-72,00

## Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2020 par date d'échéance.

Nature	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2019	1 597 045 €	1 596 970 €		75 €	-
	2020	336 078 €	324 583 €	10 395 €	1 100 €	-
Dettes litigieuses	2019	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-
TOTAL	2019	1 597 045 €	1 596 970 €	-	75 €	-
	2020	336 078 €	324 583 €	10 395 €	1 100 €	-



## Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2020
+ Fonds collectés	2 662 650,00 €	2 895 000,00 €	5 557 650,00 €
- Achats d'immeubles	-1 705 682,50 €	-325 377,53 €	-2 031 060,03 €
- Immobilisation incorporelle	-233 647,40 €	-	-233 647,40 €
- Engagements sur constructions	-2 660 995,38 €	-50 876,52 €	-2 711 871,90 €
- Cessions d'immeubles	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-206 250,00 €	-318 450,00 €	-524 700,00 €
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-
- Autres immobilisations incorporelles	-	-	-
SOLDE	-2 143 925,28 €	2 200 295,95 €	56 370,67 €

Les engagements sur constructions de l'exercice correspondent aux règlements effectués aux intervenants ou aux ASL (\*) en vue de la rénovation des immeubles et aux réductions des commissions afférentes aux travaux. Ils ont concerné :

- Aix-en-Provence : 8 136,12 € d'appels de fonds correspondant aux travaux supplémentaires votés par l'ASL.
- Chartres : -105 701,00 € de réduction de commissions afférentes aux travaux.
- Lyon : -17 643,60 € de réduction de commissions afférentes aux travaux.
- Paris : -251 144,00 € de réduction de commissions afférentes aux travaux.
- Toulon : 417 229,00 € d'appels de fonds correspondant aux travaux.

Les mouvements concernant les achats d'immeubles de l'exercice correspondent aux acquisitions faites en 2020 et aux charges afférentes aux acquisitions. Ils ont concerné :

- Aix-en-Provence : -551,27 € de charges afférentes à l'acquisition.
- Chartres : -571,20 € de charges afférentes à l'acquisition.
- Toulon : 326 500,00 € correspondant à l'acquisition foncière.

## Évolution du capital

Date de création : Août 2019.

Nominal de la part : 4 300 €.

Date d'ouverture au public : 27 septembre 2019.

Année	Capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31/12
2019	2 373 600 €	2 662 650 €	552	128	206 250 €	5 000 €
2020	4 863 300 €	2 489 700 €	1 131	235	318 450 €	5 000 €

(\*) Voir le glossaire



## Expertises et valeurs représentatives de la SCPI

### Valeur comptable

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2020.

Valeur comptable	2020
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	4 974 145,33 €
Valeur nette des autres actifs	-22 628,52 €
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>4 951 516,81 €</b>
Soit pour une part	4 378,00 €

La valeur comptable de la SCPI Renovalys n°7 s'établit à 4 951 516,81 euros, soit 4 378,00 euros par part.

### Valeur de réalisation

La valeur de réalisation exprime, sur la base des expertises des immeubles, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

Valeur de réalisation	2020
Valeur vénale	4 760 729,00 €
Valeur nette des autres actifs	-22 628,52 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>4 738 100,48 €</b>
Soit pour une part	4 189,30 €

La valeur de réalisation de la SCPI Renovalys n°7 s'établit à 4 738 100,48 euros, soit 4 189,30 euros par part.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Valeur de reconstitution	2020
Valeur de réalisation	4 738 100,48 €
Frais d'acquisition	333 251,03 €
Commission de souscription	626 796,28 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>5 698 147,79 €</b>
Soit pour une part	5 038,15 €

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys n°7 s'établit à 5 698 147,79 euros, soit 5 038,15 euros par part.



## Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

Valeurs	2019	Soit par part	2020	Soit par part
Valeur de réalisation	2 292 018,00 €	4 152,21 €	4 738 100,48 €	4 189,30 €
Valeur de reconstitution	2 926 396,00 €	5 301,44 €	5 698 147,79 €	5 038,15 €

En 2020, la valeur de réalisation de la SCPI Renovalys n°7 a augmenté de 0,89 % par part en un an. La valeur de reconstitution a diminué de -4,97 % par part en un an.

### IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31/12/2020, la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 3 923,96 euros pour une part. Cette valeur correspond à la part immobilière de la valeur de réalisation de la SCPI.

### Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2020, la SCPI Renovalys n°7 a versé directement ou indirectement des honoraires et commissions dues à différentes entités du groupe Advenis :

**Advenis Real Estate Investment Management** : 318 450 € HT au titre des commissions de souscription.



## Informations relatives aux rémunérations

La politique de rémunération mise en place au sein d'Advenis REIM a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Advenis REIM, conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM (\*) sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2020, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 15 collaborateurs fin 2020, se sont élevées à 891 598 € se décomposant en :

- 733 223 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 396 876 € versés à l'ensemble du personnel identifié, soit 6 collaborateurs ;
- 158 375 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 69 710 € versés à 2 collaborateurs du personnel identifié.

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité (\*) pour l'ensemble du personnel identifié (\*) (dirigeants responsables (au sens de l'AMF (\*) de la société de gestion et gérants financiers). À ce titre, et conformément à la politique de rémunération mise en place au sein de la société de gestion, la rémunération variable individuelle est plafonnée à 100 k€ nets.

## Procédures de contrôle interne

### LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (L'AMF), Advenis Real Estate Investment Management est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (\*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion dans son programme d'activité.

(\*) : voir Glossaire



## LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Dans le cadre des dispositions prévues par le RGAMF, Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité qui a pour but de favoriser l'efficacité de l'entreprise grâce à la mise en place d'une organisation et de contrôles permettant un encadrement et une maîtrise raisonnée des risques encourus. Ce dispositif s'inscrit dans la continuité de celui qui existait au sein d'Advenis Investment Managers et qui était relatif à la gestion des SCPI. Il est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui rend régulièrement compte de ses travaux au Directeur Général et au Président et articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- l'existence de contrôles de premier niveau ;
- la réalisation par la RCCI de contrôles récurrents de second niveau et de missions d'audit ciblées ;
- la prévention et la résolution des incidents et des dysfonctionnements à travers un dispositif formalisé d'identification des anomalies et de réaction à celles-ci ;
- plus généralement, le pilotage et le contrôle des risques, complétés par :
  - la mise en place d'un cadre procédural détaillé et évolutif ;
  - le suivi et la validation des projets transversaux et organisationnels ;
  - une veille légale et réglementaire ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

De surcroît, il compte plusieurs niveaux de contrôle :

- les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- le contrôle de second niveau permanent placé sous la responsabilité de la RCCI qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. La RCCI d'Advenis Real Investment Management est également en charge du contrôle des risques de second niveau ;
- le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques ;
- les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

Les contrôles périodiques et permanents sont assurés en partie par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

(\*) : voir Glossaire



## **Provenance des fonds**

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

## **Suivi et gestion des risques**

### **Profil de risque**

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 18 ans.

Risque de perte en capital : le montant du capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'évolution du marché immobilier peut avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs de la SCPI. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre capital.

Risque de marché immobilier : Comme tout investissement, l'immobilier physique (habitat par exemple) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

Risque de liquidité : 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.

Risque lié aux conditions fiscales de placement : Investir dans cette SCPI de type fiscal « déficit foncier » permet de bénéficier de différents avantages fiscaux dont les conditions sont exposées au sein de sa note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition. En outre, il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

### **Suivi et évaluation des risques**

Advenis REIM maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Elle met en œuvre des politiques et procédures efficaces de gestion des risques afin de détecter, mesurer, gérer et suivre en permanence tous les risques liés à la stratégie d'investissement de chaque SCPI et auxquels chaque SCPI est exposée ou susceptible d'être exposée.

Plus précisément, elle procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.



## Politique de gestion des conflits d'intérêts

Conformément à l'article 321-48 du RG AMF, Advenis REIM établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts fixée par écrit et appropriée au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, « de l'importance » et de la complexité de son activité.

Advenis REIM appartenant à un groupe, sa politique de gestion des conflits d'intérêts prend en compte les circonstances susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.

La politique mise en place l'a été dans le but de :

- Prévenir l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduites interne et de place, et par la mise en place de règles et de procédures strictes ;
- Identifier les situations de conflits d'intérêts nouvelles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des risques de ces conflits d'intérêts ;
- Gérer les situations de conflits d'intérêts potentiels en :
  - Informant de manière objective, complète et en amont des processus de décision les clients tout en signalant les contraintes et les risques associés à certains produits ou à certaines opérations ;
  - Déclarer, dès leur survenance, les situations de conflit d'intérêts dans lesquelles peuvent se trouver les collaborateurs, au Responsable de la Conformité, lequel prend en charge, avec les personnes concernées, la résolution de ce conflit.

Conformément à l'article 321-50 du RG AMF, Advenis REIM tient et met à jour régulièrement un registre des conflits d'intérêts qui consignent ceux potentiels et ceux qui se sont produits.

La politique d'Advenis REIM en matière de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com) et est également tenue à la disposition des associés sur simple demande de leur part.

## Politique de confidentialité

Advenis REIM, en tant que responsable de traitement, informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité des traitements de données personnelles qu'elle applique dans le cadre de ses activités.

Advenis REIM s'engage, à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel qu'elle collecte ou le cas échéant dont elle n'effectue qu'un traitement, dans le cadre des obligations prévues par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit « RGPD ».

Des données personnelles sont collectées dans le cadre de souscription à des FIA afin d'assurer l'exécution de cette souscription et la gestion des parts et des droits sociaux des associés de ces FIA. Elles sont conservées durant toute la durée de détention des parts souscrites et cinq ans (5 ans) après la sortie de la (ou des) FIA.



De surcroît, des données personnelles peuvent être collectées à des fins de prospection à l'initiative des personnes concernées ou avec leur consentement pour répondre aux besoins de fonctionnement et de développement de la société de gestion. Elles sont conservées pendant un délai de trois ans (3 ans) à compter du dernier échange resté sans réponse de la part de la personne concernée.

Dans tous les cas, sont également licites même sans consentement des personnes concernées les traitements fondés sur l'exécution d'une obligation légale ou réglementaire, contractuelle ou la poursuite d'un intérêt légitime. Ces données sont conservées selon la durée légale de conservation applicable aux différents documents concernés et aux délais de recours applicables et au minimum cinq ans (5 ans) après la fin de la relation commerciale.

Le Client ou Prospect peut à tout moment exercer ses droits et adresser sa demande par exemple d'opposition ou d'effacement, en indiquant ses coordonnées complètes au : Délégué à la protection des données, Advenis REIM, 52 rue de Bassano, 75008 PARIS (ou par e-mail à l'adresse [dpo-advenisreim@advenis.com](mailto:dpo-advenisreim@advenis.com)).

En cas de demande d'opposition ou d'effacement elles cessent de faire l'objet du traitement en cause et/ou sont supprimées. Dans tous les cas, celles qui ne font pas l'objet d'un traitement dans un délai de trois ans sont supprimées.



---

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner l'évolution de votre SCPI et préparer l'assemblée générale.

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance des comptes annuels de Renoyalys n° 7.

La société de gestion nous a proposé le projet de rapport annuel rendant compte des activités de la SCPI au cours de cet exercice et dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

### Évolution du patrimoine

La SCPI a été ouverte au public le 27/09/2019. La collecte nette de l'exercice 2020, de 2 895 000 €, a été investie dans un immeuble :

#### Toulon – 5 rue d'Antrechaus

Acquisition de deux lots supplémentaires dans cet immeuble haussmannien du quartier central de la haute ville de Toulon.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 décembre 2020, la période d'ouverture au public des parts de la SCPI a été prolongée au 31 décembre 2021.

Le patrimoine de la SCPI, en cours de constitution et de travaux, n'a pas produit de revenus en 2020.

### Valeurs représentatives de la SCPI

Les différentes valeurs de la part prévues par les textes sont :

- Valeur comptable : 4 378,00 €
- Valeur de réalisation : 4 189,30 €
- Valeur de reconstitution : 5 038,15 €

Ces valeurs théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

### Résultat de l'exercice 2020

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à – 53 447,74 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté – 47,26 €.

Les comptes, après vérification et approbation par le commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires. Ils n'appellent pas de remarque supplémentaire et nous vous invitons à les approuver.



## **Projets de résolutions à l'assemblée générale ordinaire**

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

**Pour le conseil de surveillance,  
Monsieur Michel ROUSSILHE, Président du conseil de surveillance**

---

# COMPTES ANNUELS DE LA SCPI





## ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2020

EXERCICE 2019

En €	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels	233 647 €	216 400 €		
Amortissement droits réels	-2 434 €			
Terrains et constructions locatives	2 031 060 €	1 890 033 €	1 939 330 €	1 802 933 €
Immobilisations en cours	2 711 872 €	2 654 296 €	2 660 995 €	2 660 995 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 974 145 €</b>	<b>4 760 729 €</b>	<b>4 600 325 €</b>	<b>4 463 928 €</b>
<b>Charges à répartir</b>				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>TOTAL</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL</b>				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL</b>	<b>4 974 145 €</b>	<b>4 760 729 €</b>	<b>4 600 325 €</b>	<b>4 463 928 €</b>
<b>TOTAL I</b>				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des 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				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<b>TOTAL</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances			125 €	125 €
Provision pour dépréciation des créances				
<b>TOTAL</b>			<b>125 €</b>	<b>125 €</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	321 926 €	321 926 €	2 547 002 €	2 547 002 €
<b>TOTAL</b>	<b>321 926 €</b>	<b>321 926 €</b>	<b>2 547 002 €</b>	<b>2 547 002 €</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>321 926 €</b>	<b>321 926 €</b>	<b>2 547 127 €</b>	<b>2 547 127 €</b>



EXERCICE 2020

EXERCICE 2019

En €	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-532 €	-532 €	-1 985 000 €	-1 985 000 €
Dettes d'exploitation	-344 023 €	-344 023 €	-1 597 045 €	-1 597 045 €
Dettes diverses			-1 136 992 €	-1 136 992 €
<b>TOTAL IV</b>	-344 555 €	-344 555 €	-4 719 037 €	-4 719 037 €
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
<b>TOTAL V</b>				
<b>Capitaux propres comptables</b>	4 951 516 €		2 428 415 €	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		4 738 100 €		2 292 018 €

## Analyse de la variation des capitaux propres

En €	Situation d'ouverture	Affectation 2020	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	2 373 600 €	2 489 700 €		4 863 000 €
Capital en cours de souscription				
TOTAL	2 373 600 €	2 489 700 €		4 863 000 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	289 050 €	405 300 €		694 350 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-206 250 €	-318 450 €		- 524 700 €
TOTAL	82 800 €	86 850 €		169 650 €
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart de dépréciation des immeubles actifs				
TOTAL				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>		-27 985 €		-27 985 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	-27 985 €	27 985 €	-53 448 €	-53 448 €
Acomptes sur distribution				
TOTAL	-27 985 €	27 985 €	-53 448 €	-53 448 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	2 428 415 €	2 576 550 €	-53 448 €	4 951 516 €





## Compte de résultat

En €	Exercice 2020	Exercice précédent
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers		
Charges facturées		
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I - Produits immobiliers</b>		
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	7 109 €	20 €
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotation aux amortissements du droit réel	2 434 €	
Dotations aux provisions pour créances locatives		
Autres charges immobilières	7 137 €	
Dépréciation des titres de participation contrôlées		
<b>TOTAL II - Charges immobilières</b>	16 680 €	20 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-16 680 €	-20 €
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	318 450 €	206 250 €
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits		
<b>TOTAL I - Autres produits d'exploitation</b>	318 450 €	206 250 €
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs de biens	318 450 €	206 250 €
Commission de souscription		
Frais d'acquisition		
Diverses charges d'exploitation	36 054 €	27 965 €
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges		
<b>TOTAL II - Autres charges d'exploitation</b>	354 504 €	234 215 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-36 054 €	-27 965 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêt des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I - Produits financiers</b>		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêt des emprunts		
Charges d'intérêt des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II - Charges financières</b>		
RÉSULTAT FINANCIER		

En €	Exercice 2020	Exercice précédent
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL I - Produits exceptionnels</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	714 €	
Dotations aux amortissements et provisions		
<b>TOTAL II - Charges exceptionnelles</b>	714 €	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-714 €	
RÉSULTAT NET	-53 448 €	-27 985 €

## Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2020

### Changement de méthode

Néant.

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI (règlement n°2016-03 du 15 avril 2016).

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives ont été immobilisés en coûts d'acquisition. Les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputées sur la prime d'émission.

Le cabinet Vif Expertise a procédé à une évaluation complète du patrimoine immobilier en 2020. Cette évaluation se fait soit sous la forme d'une expertise (à l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). La méthode utilisée et retenue par l'expert immobilier est celle de la méthode par capitalisation du revenu pour les lots de Chartres et le premier lot de Toulon, la méthode par comparaison a été retenue pour les lots de Lyon, Paris et Aix-en-Provence. Concernant les deux lots de Toulon acquis en décembre 2020, la valeur retenue pour ces lots est le prix du foncier hors droits.

### Évènements significatifs de l'exercice

Contrairement à l'exercice 2019 qui était de 4 mois, l'exercice 2020 a eu une durée de 12 mois.

En 2020, la SCPI Renovalys n°7 a fait l'acquisition de deux lots supplémentaires à Toulon au 5 Rue d'Antrehaus, le montant de cette acquisition est de 744 k€.



Concernant, la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19, les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif où il est difficile d'appréhender les incidences et les perspectives d'avenir. Toutefois, il n'y a pas eu de conséquences sur les comptes clos de la SCPI Renoyalys n°7 au 31/12/2020.

## Évènements post-clôture

Néant.

## Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

### Immobilisations (valeurs bilantielles et estimées)

- Valeurs bilantielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des programmes immobiliers.
- Valeurs estimées : il s'agit du prix de cession espérable, évalué par un expert immobilier en 2020, une fois les travaux totalement achevés.

#### ► Droit Réel

Le lot de l'immeuble de Lyon Chamarier a fait l'objet d'une acquisition avec un bail emphytéotique du 07/03/2017 au 06/03/2116 pour 233 647 €. A titre d'exception au principe général de non-amortissement des biens de la SCPI, le droit réel est à amortir sur une durée de 96 ans. La valeur du droit réel hors droits est de 216 400 €.

	LYON	TOTAL
Date acquisition	12/2019	
2020		
Valeurs bilantielles	234 k€	234 k€
Valeurs estimées	216 k€	216 k€

#### ► Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 4 programmes immobiliers :

	AIX-EN-PROVENCE	PARIS	CHARTRES	TOULON	TOTAL
Date acquisition	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019 12/2020	
2020					
Valeurs bilantielles	315 k€	1 088 k€	132 k€	496 k€	2 031 k€
Valeurs estimées	294 k€	1 015 k€	122 k€	460 k€	1 891 k€



### ► Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 5 programmes immobiliers :

En k€	AIX-EN-PROVENCE	PARIS	LYON CHAMARIER	CHARTRES	TOULON	TOTAL
Valeurs bilantielles	298 k€	408 k€	938 k€	477 k€	591 k€	2 712 k€
Valeurs estimées	256 k€	585 k€	834 k€	438 k€	541 k€	2 654 k€

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 322 k€ de disponibilités en banque.

### Capitaux propres

#### ► Souscription des parts

Le capital social est composé de 1 131 parts de 4 300 € de valeur nominale.

En 2020, 579 parts ont été souscrites.

	Nombre de parts	Valeur d'une part	Total
Fondateurs	177	4 300 €	761 100 €
Hors fondateurs 2019	375	4 300 €	1 612 500 €
Hors fondateurs 2020	579	4 300 €	2 489 700 €
TOTAL	1 131	4 300 €	4 863 300 €

#### ► Tableau des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	2 373 600 €	2 489 700 €	-	4 863 300 €
Primes d'émission	289 050 €	405 300 €	-	694 350 €
Prélèvement sur la prime d'émission	- 206 250 €	-	318 450 €	- 524 700 €
Report à nouveau	-	-	27 985 €	- 27 985 €
Résultat	- 27 985 €	27 985 €	53 448 €	- 53 448 €
TOTAL	2 428 415 €	2 922 985 €	399 883 €	4 951 516 €



## Dettes

Elles sont constituées par :

	Total	À moins d'un an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
Dettes financières	0,5 k€	0,5 k€	-	-
dont intérêts courus à payer	0,5 k€	0,5 k€		
Dettes d'exploitation	344 k€	344 k€		
dont dettes fournisseurs	305 k€	305 k€	-	-
dont fournisseurs factures non parvenues	31 k€	31 k€	-	-
dont autres impôts et taxes	8 k€	8 k€	-	-

## Prélèvements sur primes d'émission

La totalité des commissions de souscriptions de la société de gestion a été imputée sur la prime d'émission. La décomposition de la prime d'émission est la suivante :

	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission 2019	289 k€	-
Commission de souscription 2019	-	206 k€
Prime d'émission 2020	405 k€	-
Commission de souscription 2020	-	318 k€
Solde de la prime d'émission à fin 2020	170 k€	-

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à - 53 k€.

## État de l'actif immobilisé

	31/12/2019	Entrées	Sorties	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	234 k€		2 k€	232 k€
Terrains et constructions locatives	1 706 k€	325 k€		2 031 k€
Immobilisations en cours	2 661 k€	51 k€	-	2 712 k€
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 600 k€</b>	<b>376 k€</b>	<b>2 k€</b>	<b>4 975 k€</b>

La sortie de 2k€ correspond à l'amortissement du droit réel de Lyon Chamarier.

Les entrées dans terrains et construction locatives pour 325 k€ correspondent à l'acquisition des deux lots supplémentaires de Toulon.

Le mouvement de 51k€ dans les immobilisations en cours se décomposent comme suit :

- Aix-en-Provence : 8 136,12 € d'appels de fonds correspondant aux travaux supplémentaires votés par l'ASL ;
- Chartres : -105 701,00 € de réduction de commissions afférentes aux travaux ;
- Lyon : -17 643,60 € de réduction de commissions afférentes aux travaux ;
- Paris : -251 144,00 € de réduction de commissions afférentes aux travaux ;
- Toulon : 417 229,00 € d'appels de fonds correspondant aux travaux.

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

Les produits sont constitués de l'imputation des commissions de souscription sur la prime d'émission pour un montant de 318 k€ au 31 décembre 2020.





## Charges immobilières

On distingue :

<b>Charges et taxes récupérables</b>	<b>7 k€</b>
<b>Travaux de gros entretien</b>	<b>Néant</b>
<b>Dotation aux amortissements de droit réel</b>	<b>2,4 k€</b>
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>7 k€</b>

## Charges d'exploitation de la Société

Au titre de la souscription des parts, la société de gestion Advenis REIM a perçu des commissions de souscription de 11 % TTC dont :

- 9 % TTC pour les frais de recherche de capitaux ;
- 2 % TTC pour les frais de recherche des investissements, les autres frais pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude, l'exécution et le suivi des programmes d'opérations de restauration immobilière.

Ces frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Les frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion percevra également 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Il n'y a pas eu de produits locatifs ou financiers encaissés par la SCPI au titre de 2020.

Les diverses charges d'exploitation, soit 36 k€ sont constituées notamment de frais de dépositaire (12 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (12 k€), de frais d'expertises (8 k€) et de frais de banque (2 k€).

## Résultat financier de la société

Néant.

## Résultat exceptionnel de la société

Au 31/12/2020, le résultat exceptionnel est de -1 k €.

## Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

### Engagements financiers donnés et reçus

Il n'existe pas d'engagements hors bilan.



---

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Renovalys n°7,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Renovalys n°7 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan Comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans la note 1.3 de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Comme précisé dans la note 2.1 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.



Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## **Responsabilités de la société de gestion**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion Advenis Real Estate Investment Management.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;



- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes  
Mazars  
Villeurbanne, le 31 mars 2021  
Baptiste KALASZ

## **Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées**

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Renoyalys 7,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Le Commissaire aux comptes  
Mazars  
Villeurbanne, le 31 mars 2021  
Baptiste KALASZ

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**Première résolution** — L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

**Deuxième résolution** — L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

**Troisième résolution** — L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat.

**Quatrième résolution** — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

**Cinquième résolution** — L'Assemblée Générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de - 53 447,74 € au compte « report à nouveau ».

**Sixième résolution** — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

31/12/2020	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable	4 951 516,81 €	4 378,00 €
Valeur de réalisation	4 738 100,48 €	4 189,30 €
Valeur de reconstitution	5 698 147,79 €	5 038,15 €

**Septième résolution** — Conformément à l'article 18 des statuts, l'Assemblée Générale fixe, sur proposition de la société de gestion à 3.000 euros le montant global des rémunérations des membres qui sera alloué au conseil de surveillance.

Ces rémunérations seront versées lors de l'exercice annuel décidant d'affecter le premier bénéfice distribuable. Ce montant sera réparti entre chaque membre prorata temporis de sa présence aux réunions du conseil.

Les membres du conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront engagés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation d'une pièce justificative .

**Huitième résolution** — L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.





## GLOSSAIRE

---

### **Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation. La SCPI Renoyalys n°7 et sa société de gestion Advenis Real Estate Investment Management sont agréées par l'AMF.

### **Alternative Investment Managers Fund (AIFM)**

La directive AIFM est un régime réglementaire pan-européen commun pour l'ensemble des gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (« FIA ») dont font partie les SCPI. Cette directive vise à accroître la transparence des FIA et de leurs gestionnaires et à mieux encadrer les différentes sources de risques associés à ces véhicules et à leur gestion.

### **Association Syndicale Libre (ASL)**

L'ASL est une forme d'association syndicale de propriétaires. Elle permet d'effectuer en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur des biens.

Elle est constituée afin de gérer les travaux de rénovation des immeubles. Elle a la qualité de maître d'ouvrage et à ce titre a toute faculté pour désigner les entreprises et signer les contrats et plus généralement superviser le déroulement des travaux.

### **Personnel identifié**

Pour l'application des dispositions de la directive AIFM relatives à la rémunération, il convient de définir les catégories de personnel pour lesquelles une politique de rémunération adaptée doit être mise en place au regard de leur influence sur le profil de risque du FIA.

Le « personnel identifié » est celui qui « se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risque, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque du gestionnaire de FIA ou les profils de risque du FIA qu'il gère ... ».

### **Principe de proportionnalité**

Les gestionnaires de FIA doivent se conformer aux exigences de la directive AIFM relatives à la rémunération d'une manière appropriée à sa taille, à son organisation interne ainsi qu'à la nature, l'étendue et la complexité de ses activités. Ainsi, certaines exigences sont susceptibles de ne pas être appliquées au regard du principe de proportionnalité. A ce titre, si un AIFM juge que la non-application des exigences éligibles aux principes de proportionnalité est appropriée, il devra être à même de justifier au régulateur, et ce pour chaque exigence qu'il a choisie de ne pas appliquer, les raisons de ce choix.

### **Taux d'occupation physique (TOP) et financier (TOF) de la SCPI**

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 louée, 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.





**Advenis Real Estate Investment Management**

52 rue de Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

Agrément AMF n° GP 18000011

S.A.S. au capital de 3 561 000 €

RCS Paris 833 409 899

SCPI Renoyalys n° 7

RCS Paris 853 577 310

Visa AMF n°19-21 du 10 septembre 2019