



SCPI RENOVALYS N°7

Bulletin semestriel d'information n°6 - 2nd semestre 2021

Période de validité du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

ÉDITORIAL

Chers associés,

Pour cette dernière année d'ouverture au public, votre SCPI a pourvu sa collecte pour atteindre un montant total collecté de 2 845 000 € sur l'année 2021. Après avoir étoffé son patrimoine en 2020, la SCPI Renoyalys n°7 a complété ce dernier par l'acquisition de huit nouveaux lots, dont vous trouverez le détail en page 2.

Concernant le marché de l'immobilier résidentiel, après une année 2020 marquée par la crise sanitaire, une belle dynamique en 2021 a été retrouvée. De nouveaux records ont même été battus, tant en termes de prix au m² qu'en nombre de transactions, avec 1,2 millions de ventes sur les 12 derniers mois.

Si les Français ont toujours à cœur d'investir dans la pierre, des changements se sont opérés dans leurs choix d'investissement et une nouvelle cartographie immobilière se dessine, portée par une hausse significative des prix de l'immobilier (+7 % sur l'année). D'une part, et à la différence des années précédentes, ils semblent davantage attirés par les maisons, qui voient ainsi leurs prix augmenter plus rapidement que ceux des appartements (+ 8,1 % contre + 5,6 % respectivement en 2021). D'autre part, leur intérêt pour les villes moyennes, les territoires péri-urbains et les zones rurales paraît s'être renforcé. Les prix y ont bondi de 8,5 %, soit deux fois plus que dans les grandes métropoles où les prix ont progressé de 4,1 %. Le désir d'espace et l'envie d'un meilleur cadre de vie, avec la généralisation du télétravail notamment, ont largement contribué à cette tendance.

Dans ce contexte de croissance de l'immobilier résidentiel, le marché de l'ancien se montre tout particulièrement dynamique. La hausse du nombre de transactions est portée par la faiblesse des taux d'emprunts, qui devraient rester relativement bas en 2022 au regard des dernières déclarations de la Banque Centrale Européenne, mais également par la raréfaction de l'offre dans l'immobilier neuf. Constatée au premier semestre de 2021, cette dernière s'est poursuivie au deuxième semestre avec la pénurie des matériaux de construction et la baisse du nombre de permis de construire délivrés en 2020.

Ainsi, les mois écoulés ont démontré la résistance du marché immobilier résidentiel, et plus particulièrement de l'immobilier ancien. Si la crise du Covid a transformé certaines habitudes de vie des Français, elle a aussi renforcé leur souhait d'un habitat plus confortable et plus durable. La performance énergétique des biens analysée à l'aide des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) est d'ailleurs aujourd'hui un sujet d'actualité prédominant, suivi de près par votre fond.

Votre SCPI Renoyalys n°7 a également porté une attention particulière à ses taux d'occupation. Le taux d'occupation financier (TOF) progresse par rapport au semestre précédent en passant de 52,36 % (dû au délai de location des lots de Paris livré en début d'année) à 100 %, et le taux d'occupation physique (TOP) reste quant à lui à 100 %*. Elle s'est également affairée au suivi de l'avancement des chantiers en cours à Aix-en-Provence (Hôtel de Valbelle), Chartres, Lyon et Toulon.

La Société de Gestion

Sources : Boursorama, JLL, FNAIM.

*Cet investissement comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures (cf. définition TOP et TOF en page 5).

CHIFFRES CLÉS au 31/12/2021



761 100 €

CAPITAL SOCIAL
INITIAL STATUTAIRE



16 ANS

DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES
PARTS



7 310 000 €

CAPITAL SOCIAL
MAXIMUM



299

ASSOCIÉS



1 700

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURES

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance actuel arrivant à échéance, l'élection d'un nouveau conseil de surveillance aura lieu lors de la prochaine Assemblée Générale. Si en tant qu'associé, vous souhaitez présenter votre candidature, vous pouvez dès à présent nous adresser une lettre de candidature accompagnée d'un Curriculum Vitae et de la liste de vos autres mandats toutes SCPI confondues à l'adresse suivante : assembleegenerale@advenis.com ou par courrier au 52 rue de Bassano 75008 Paris.

MARCHÉ DES PARTS / CESSIONS

La période de collecte de la SCPI Renoyalys n°7 s'est terminée le 31/12/2021.

Nous tenons à rappeler que la liquidité du placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente de parts sont réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE 2021

La SCPI Renoyalys n°7 a acquis huit actifs supplémentaires en décembre 2021 : un à Toulon 5 rue d'Antrechaus, deux à Nîmes 6 avenue Feuchères, deux à Strasbourg 12 rue des Dentelles et trois à Nice 18 rue Barla. Ces acquisitions portent ainsi le nombre de lots possédés de 9 à 17 lots d'habitation.

● **Toulon – 5 rue d'Antrechaus** : Détenant déjà 3 lots dans cet immeuble du quartier de la Haute Ville, la SCPI Renoyalys n°7 renforce sa position au sein de la copropriété grâce à l'acquisition de ce nouvel appartement.

Ce T2, situé au 6^{ème} étage possède de nombreux atouts, comme le charme de belles poutres apparentes, une lumière traversante ou encore une tropézienne de 9 m² avec vue dégagée sur le Mont Faron. Il sera livré en même temps que les autres appartements détenus par le fond le 02 février 2022. Cela permettra donc à la SCPI d'obtenir des loyers peu de temps après l'acquisition du bien.



● **Nîmes – 6 avenue Feuchères** : À mi-chemin entre les Arènes et la Gare TGV, la maison « Rédarès », construite en 1852 par l'avocat Jean Rédarès, constitue une propriété très représentative du quartier Feuchères : élégant et riche décor de la façade, colonnes ioniques ou encore forts débordements des corniches.

Les deux lots acquis, un T2 au 1^{er} étage avec trois balcons et un T2 au 3^{ème} étage avec une mezzanine et un patio, offrent de belles prestations : belles hauteurs sous plafond, moulures et cheminées d'époque. Les futurs locataires pourront également profiter du beau jardin aménagé en rez-de-chaussée.



● **Strasbourg – 12 rue des Dentelles** : Au cœur de la Petite France, quartier historique de Strasbourg et secteur sauvegardé classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, l'immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié. Ce quartier est particulièrement prisé pour ses jolis canaux, ses ponts couverts et ses maisons à colombages du XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles. L'actuel 12 rue des dentelles résulte de la réunion de trois propriétés dans les années 1830. Ancienne tannerie, l'immeuble est converti à la fin du XIX^{ème} siècle en habitations et accueille également quelques ateliers (menuiserie, confection). Aujourd'hui, il n'est occupé que par des appartements dont font partie le T3 1^{er} étage et le T2 au 2^{ème} étage acquis par la SCPI. Ces appartements disposent de belles prestations : si le T2 bénéficie d'une belle luminosité grâce à une lumière traversante sur l'ensemble du lot, le T3 profite d'un balcon de 6m² avec vue sur l'Ill et la Petite France.



● **Nice – 18 rue Barla** : Capitale économique et culturelle de la Côte d'Azur, Nice est classée depuis juillet 2021 au patrimoine mondial de l'UNESCO. L'immeuble du 18 rue Barla est situé dans le Quartier du Port, à proximité immédiate du Vieux Nice. On y trouve de nombreux appartements historiques très recherchés et ce quartier est en plein essor grâce à de nombreux projets de développement. Parmi ces derniers, nous pouvons citer la rénovation des bassins du port, le ravalement des façades historiques, la création d'une zone piétonne et l'ouverture récente de la Coulée Verte, s'étendant de la place Masséna à la place Garibaldi et qui remontra bien au nord de la ville dès la fin d'année 2025. Dans ce bel immeuble bourgeois à l'architecture du XIX^{ème} siècle, la SCPI détient désormais un T3 au 2^{ème} étage et un T2 et T1 au 1^{er} étage, qui bénéficieront de grandes ouvertures permettant un bel ensoleillement.



PATRIMOINE AU 31/12/2021

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



8

IMMEUBLES



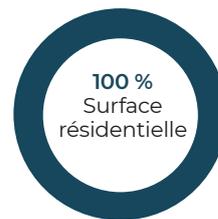
17

LOTS
D'HABITATION



991 m²

SURFACE ACQUISE



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 31/12/2021. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Locaux occupés : 100 %
 ■ Taux d'occupation financier : 100 %
 ■ Locaux sous franchise de loyer : 0,00 %

Locaux vacants : 0,00 %
 ■ En recherche de locataires durant le semestre : 0,00 %
 ■ Locaux en travaux : 0,00 %

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



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

ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Durant le semestre écoulé, il n'y a pas eu de mouvement locataire : les deux locataires entrés dans les lots de Paris au premier semestre sont toujours dans leur appartement au 31/12/2021. Ainsi, au 31 décembre 2021, les 2 lots livrés que possède la SCPI sont tous loués.

PATRIMOINE					GESTION LOCATIVE			
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	1	58	Déc-19	Janv-22	-	-	-	1
Chartres	2	149	Déc-19	Janv-22	-	-	-	2
Lyon	1	102	Déc-19	1S 2023	-	-	-	1
Paris	2	113	Déc-19	Jan-21	Fév-21	2	-	-
Nice	3	102	Déc-21	Avril-24	-	-	-	3
Nîmes	2	135	Déc-21	Janv-24	-	-	-	2
Strasbourg	2	111	Déc-21	2S 2022	-	-	-	2
Toulon	4	221	Déc-19	Fév-22	-	-	-	4
TOTAL	17	991	-	-	-	2	1	14

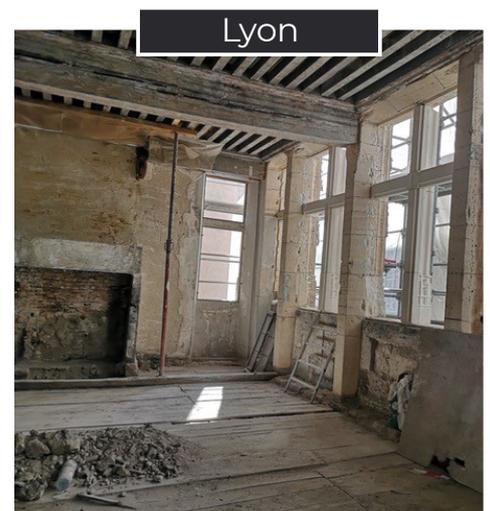
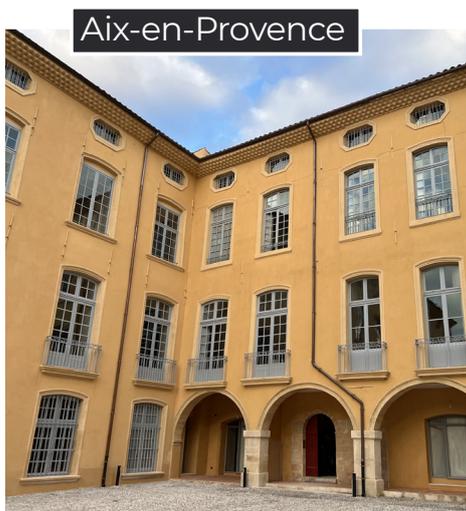
AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le chantier à Aix-en-Provence s'est terminé sur la fin du deuxième semestre 2021. L'appartement détenu par la SCPI a été réceptionné le 19 janvier 2022 et est désormais en cours de commercialisation.

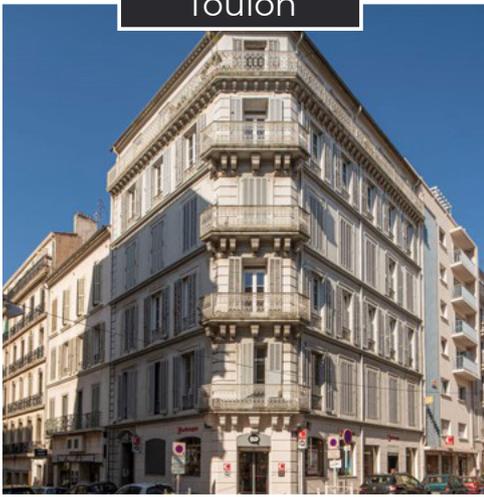
Les travaux sur Chartres se sont également achevés sur la fin du deuxième semestre 2021 et les deux appartements détenus par la SCPI ont été réceptionnés le 26 janvier 2022. Leur commercialisation a débuté.

Concernant Toulon, les travaux sont actuellement en train de se terminer et sont donc en avance par rapport à la date annoncée lors du dernier bulletin d'information du 30/06/2021. Les quatre appartements possédés par Renoyalys n°7 seront réceptionnés le 02 février 2022.

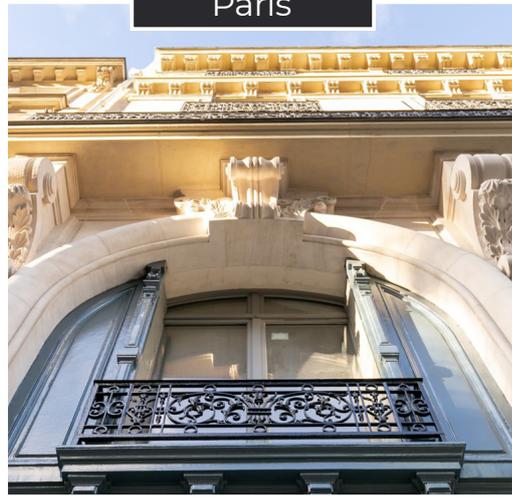
Enfin, le chantier de Lyon a débuté en janvier 2021. La date de livraison prévisionnelle est prévue au premier semestre 2023.



Toulon



Paris



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 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 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 Renovalys 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. Les SCPI peuvent solliciter des prestataires liés à leur société de gestion. Par exemple, la gestion locative pourrait être confiée à une société appartenant au même groupe que Advenis Real Estate Investment Management.

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 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.

Marché de parts / Cessions

Pour les SCPI à capital fixe, le prix de vente et/ou d'achat est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent dans la note d'information de la SCPI.

SCPI Renovalys 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