

SCPI RENOVALYS n°7

Bulletin semestriel d'information n°4 - 2^{ème} semestre 2020

ÉDITORIAL

Période de validité du 1^{er} janvier au 30 juin 2021

Chers associés,

Votre SCPI a collecté 2,9 M€ en 2020 et a étoffé son patrimoine avec 2 nouveaux actifs au sein de l'immeuble de Toulon, rue d'Antrechaus (voir rubrique « Acquisitions de l'année », page 2). Nous avons également finalisé nos acquisitions foncières de 2019 et complété les appels de fonds travaux pendant l'exercice 2020.

Nous analysons la faiblesse de la collecte sur l'exercice 2020 par le changement du mode de fonctionnement du prélèvement de l'impôt, passant désormais par le prélèvement à la source, mais surtout par la difficulté commerciale qu'ont rencontré les réseaux de distributions à proposer notre SCPI durant les deux phases de confinement de l'année.

Par ailleurs, nous avons aussi constaté que les distributeurs avaient priorisé d'autres solutions de placements lors des périodes plus propices aux rencontres avec les clients.

Par conséquent, après un échange constructif avec votre Conseil de Surveillance, nous avons demandé la prolongation de la période d'ouverture au public des parts de la SCPI Renovalys n°7 en 2021. Cette proposition a été acceptée par les associés lors de l'assemblée générale extraordinaire qui a eu lieu le 29 décembre 2020. L'extension de la période de collecte permettra de :

- Bénéficier d'une année de collecte supplémentaire afin de contrebalancer la faiblesse de la collecte de la SCPI Renovalys n°7 en 2019 avec la mise en place du prélèvement à la source, et en 2020 avec la crise sanitaire ;
- Se rapprocher et/ou d'atteindre le capital statuaire de 20 M€ ;
- Augmenter la diversification du patrimoine immobilier investi par la SCPI ;
- Absorber le poids des charges fixes inhérent à la gestion de la SCPI.

Le marché immobilier résidentiel, dans ce contexte d'incertitude et de crises, semble avoir été épargné car le niveau des transactions est resté relativement important avec un volume proche de 1 million de transactions en 2020, ce qui représente une assez bonne année compte tenu de la situation.

S'il y a eu un ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier au niveau national, les prix continuent de progresser pour les biens de qualité situés dans de grandes villes telles que Paris, Lyon ou Toulon, pour citer les villes concernées par votre SCPI. Les loyers restent également stables en moyenne en 2020. Les taux de financement sont quant à eux restés au plus bas en 2020, même pendant la pandémie de la covid-19, et devraient se maintenir à ce niveau dans les prochains mois, ce qui reste un élément clé dans l'attractivité de l'immobilier pour les investisseurs.

En ce qui concerne la SCPI Renovalys n°7, la pandémie a également eu un impact sur nos opérations de travaux notamment avec l'arrêt et la reprise partielle des chantiers sur le premier semestre 2020. Ces derniers ont pu reprendre normalement au second semestre avec de nouveaux plannings de réception des biens.

La société de gestion

CHIFFRES CLÉS



761 100 €

CAPITAL SOCIAL
INITIAL STATUAIRE



18 ANS

DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES
PARTS



4 863 300 €

CAPITAL SOCIAL



235

ASSOCIÉS



1 131

PARTS



4 300 €

VALEUR
NOMINALE
D'UNE PART



4 152,21 €

VALEUR DE
RÉALISATION D'UNE
PART AU 31/12/2019

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.

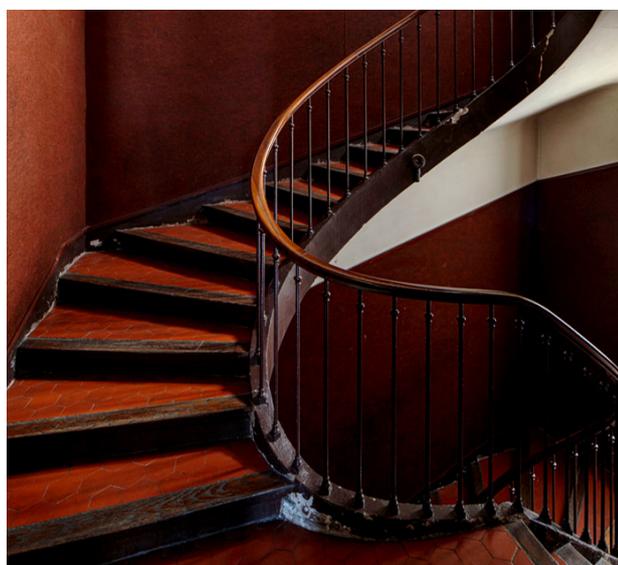
En tout état de cause, la liquidité de ce placement est très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

ACQUISITIONS DE L'ANNEE 2020

La SCPI Renovalys n°7 a acquis deux actifs supplémentaires à Toulon 5 rue d'Antrechaus, portant ainsi le nombre de lots possédés de 7 à 9 lots d'habitation.

La SCPI, qui possède déjà un T3 au 2^{ème} étage de l'immeuble, renforce sa position dans ce bien avec l'acquisition de deux autres T3 : l'un au 2^{ème} étage avec balcon et l'autre au 4^{ème} 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.

Délimité par le boulevard de Strasbourg - axe majeur de la ville où sont concentrés les grands magasins et les monuments culturels -, le quartier de la Haute Ville offre un cadre de vie privilégié et prisé par ses habitants. À moins de dix minutes à pied de l'Opéra, de la Place de la Liberté - épicerie de la vie toulonnaise - ou encore du Port de Toulon, cet immeuble possède tous les atouts.



PATRIMOINE AU 31/12/2020

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



5

IMMEUBLES



9

LOTS
D'HABITATION



615 m²

SURFACE ACQUISE



PATRIMOINE						
Ville	Nombre de lots	Surface acquisition en m ²	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de mise en location	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 Malakoff)	2	114	Déc-19	Jan-21	-	2
Toulon (5, rue d'Antrechaus)	3	192	Déc-19 Déc-20	3T 2022	-	3
TOTAL	9	615				9

La crise de la COVID-19 a impacté la SCPI Renoyalys n°7 au niveau de l'avancement des travaux des opérations immobilières, principalement lors du premier confinement. Les mesures sanitaires qu'ont dû prendre les entreprises ont mené à un arrêt d'une partie des chantiers avec un nombre d'intervenants moins important.

Ainsi, les deux lots de Paris qui devaient être réceptionnés sur la fin d'année 2020 ont finalement été livrés le 28 janvier 2021.

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.

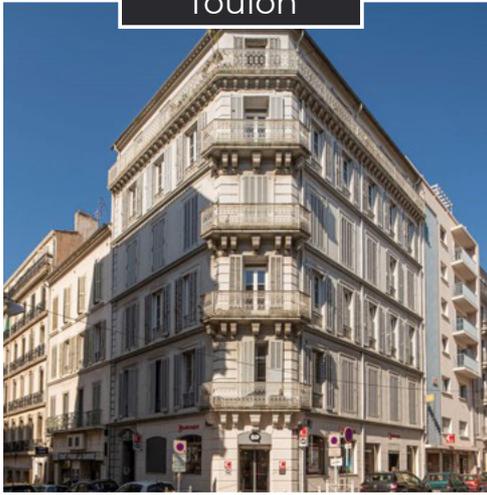
Concernant le chantier de Lyon, les travaux ont débuté en janvier 2021. La date de livraison prévisionnelle est prévue au premier semestre 2023.

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.

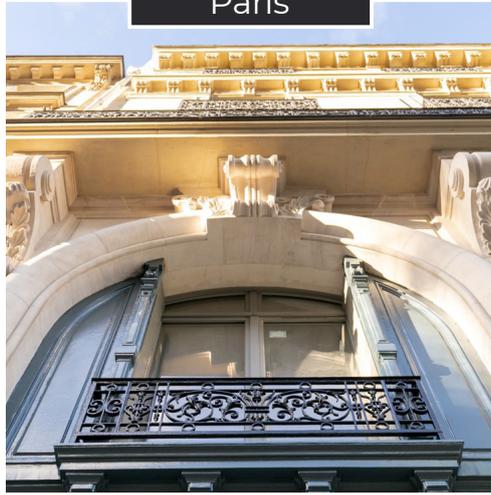
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

Aucun lot n'ayant été réceptionné pour le moment, le TOF et le TOP ne peuvent être calculés. 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.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier bulletin d'information et du document d'informations clés.

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