

SCPI RENOVALYS N°7

Bulletin trimestriel d'information n°1

Période 3^{ème} trimestre 2019 Validité du 1^{er} octobre au 31 décembre 2019

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Forme juridique	SCPI Déficit foncier à capital fixe
Adresse	52, rue de Bassano 75008 Paris
RCS de la SCPI	Paris 853 577 310
N° de visa AMF	N° 19-21 du 10 septembre 2019
Date d'ouverture au public	27/09/2019
Clôture des souscriptions	31/12/2020
Expert externe en évaluation	Vif Expertise
Commissaire aux comptes	Société MAZARS
Dépositaire	CACEIS BANK 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS
Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Agrément AMF	GP 18000011 du 29 juin 2018
RCS de la société de gestion	Paris 833 409 899

ÉDITORIAL

Chers associés,

Le volume de ventes en immobilier ancien confirme son dynamisme sur le troisième trimestre 2019. Cette tendance devrait se poursuivre tout au long de l'année 2019, et est toujours soutenue par deux éléments majeurs :

- La baisse des taux d'intérêts poussant les investisseurs à investir à long terme.
- La baisse des rendements des produits d'épargne qui favorise le transfert de l'épargne financière vers l'épargne immobilière.

Par ailleurs, l'accroissement démographique en France et l'attractivité de grands pôles urbains viennent renforcer la demande de logements anciens et, par voie de conséquence, ces facteurs soutiennent l'augmentation des prix de l'immobilier. En parallèle, une hausse des loyers (indice IRL) est attendue sur le 4^{ème} trimestre 2019 mais reste modérée en comparaison de la hausse des prix de l'immobilier.

Jean-François Chaury
Directeur général d'Advenis REIM

CHIFFRES CLÉS



761 100 €
CAPITAL SOCIAL INITIAL
STATUTAIRE



16 ANS
DURÉE RECOMMANDÉE
DE DÉTENTION DES PARTS



46
ASSOCIÉS



177
PARTS

REVENUS DISTRIBUÉS

La SCPI Renovalys n°7 ne commencera à percevoir les premiers loyers qu'à partir de la mise en location de son patrimoine.

Les éventuels dividendes seront versés après apurement des déficits générés pendant la période de rénovation des immeubles.

RENOVALYS N°7

Le capital social initial statutaire de 761 100€ a été constitué et la collecte au public s'est ouverte en toute fin de trimestre, le 27 septembre 2019. Elle se poursuivra jusqu'au 31 décembre 2020.

Les premiers investissements de la SCPI Renovalys n°7 seront faits en fin d'année 2019, à condition que la collecte de la SCPI dépasse le seuil de 3 000 540 €, soit 15% du capital social maximum statutaire (20 003 600 €).

Des biens éligibles au dispositif Déficit Foncier ont déjà été identifiés. Le choix définitif interviendra en toute fin d'année selon le montant de la collecte.

PROCHAINS BULLETINS

L'AMF, par une instruction de février 2019, a donné la possibilité aux sociétés de gestion de SCPI de ne réaliser que deux bulletins semestriels et non plus quatre bulletins trimestriels par an. La société de gestion Advenis REIM a décidé de poursuivre sa communication trimestrielle pour l'exercice 2019 et se conformera à l'instruction en passant à 2 bulletins semestriels à compter de 2020 pour la SCPI Renovalys n°7.

Pour information, tous les bulletins ainsi que les futurs rapports annuels sont disponibles sur le site Advenis REIM, rubrique SCPI documentation : www.advenis-reim.com.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Société de gestion	ADVENIS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Minimum de souscription	2 parts, soit 10 000 €
Prix minimum de la part	5 000 € (valeur nominale de 4 300 € et une prime d'émission de 700 €)
Frais de souscription	11% TTI
Frais de gestion annuels	12% TTC : montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
Durée de placement	La durée estimée de détention est de 18 ans à partir de la date d'ouverture au public (il est recommandé de conserver les parts souscrites 16 ans minimum)
Jouissance des parts de souscription	Dernier jour du mois durant lequel est intervenue la souscription, accompagnée du versement du prix
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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE

L'assemblée générale constitutive de la SCPI Renoyalys n°7 s'est tenue au siège de la Société de Gestion le 02 août 2019.

L'assemblée générale a approuvé la nomination de dix membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

Ont été nommés membres du conseil de surveillance:

- M. Lionel BANNELIER,
- M. Robert BOURREAU,
- M. Thierry CHARRON,
- Mme Martine CHRISTOPHEL,
- M. Olivier GOBIN,
- Mme Maryvonne HEULARD,
- M. Maurice JANIN,
- M. Jean-Claude LEFEVRE,
- M. Michel ROUSSILHE,
- Mme Isabelle ROUX CHENU.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI, 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 ». 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. 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 distributions de bénéfices potentielles ou éventuelles qui vous seront versées. Celles-ci dépendront des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire, sur la durée totale du placement, en fonction de la conjoncture économique et immobilière (date de mise en location des immeubles, niveau des loyers, taux d'occupation) ; pendant une période de 24 mois, qui correspond à la constitution de son patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et quasiment pas de recettes financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis. Après réalisation des travaux d'une durée de l'ordre de 24 mois, la SCPI pourrait encaisser les premiers revenus locatifs en 2022.

- 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 que sur la globalité des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux liés à la souscription. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Gestion des conflits d'intérêts

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

Taux d'occupation physique et financier

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

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

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

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