

# RAPPORT ANNUEL 2022

RENOVALYS N°7



## ADVENIS

Real Estate  
Investment Management





# SOMMAIRE

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| RENOVALYS N° 7 EN BREF              | 3  |
| LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022        | 6  |
| RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION    | 9  |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE  | 27 |
| COMPTES ANNUELS DE LA SCPI          | 29 |
| RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 39 |
| PROJET DES RÉOLUTIONS               | 43 |
| GLOSSAIRE                           | 45 |



# RENOVALYS N°7 EN BREF



## LA SCPI AU 31/12/2022

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Forme juridique                | SCPI déficit foncier à capital fixe |
| Siège social                   | 52 rue de Bassano - 75008 Paris     |
| Date d'immatriculation         | 26/08/2019                          |
| Numéro d'immatriculation       | RCS Paris N°853 577 310             |
| Date de dissolution statutaire | 25/08/2035                          |
| Capital social au 31/12/2022   | 7 310 000 €                         |
| Date d'ouverture au public     | 27/09/2019                          |
| Clôture des souscriptions      | 31/12/2021                          |
| Durée de placement             | statutaire 16 ans                   |
| Visa AMF                       | n°19-21 du 10 septembre 2019        |
| Société de Gestion             | Advenis REIM                        |

## 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

9 bis Rue Delerue  
92120 Montrouge

### Dépositaire de la SCPI

#### CACEIS Bank

1-3 Place Valhubert  
75013 PARIS

### Commissaires aux comptes de la SCPI

#### MAZARS

Société par actions simplifiée au capital de 5 986 008 €  
Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro :

351 497 649  
109 Rue Tête d'Or  
CS 10363  
69451 Lyon

### Conseil de surveillance de la SCPI

#### ► Président

Monsieur Michel ROUSSILHE

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

- M. Lionel BANNELIER ;  
- M. Claude BOISSELET ;  
- M. Thierry CHARRON ;  
- M. Olivier GOBIN ;  
- M. Jean-Claude LEFEVRE ;  
- Mme. Isabelle ROUX CHENU.



PATRIMOINE AU 31/12/2022

## 8 ACTIFS EN FRANCE



TOULON



PARIS



STRASBOURG



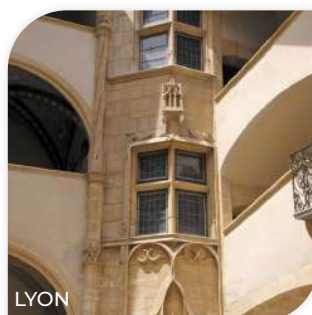
NÎMES



AIX-EN-PROVENCE



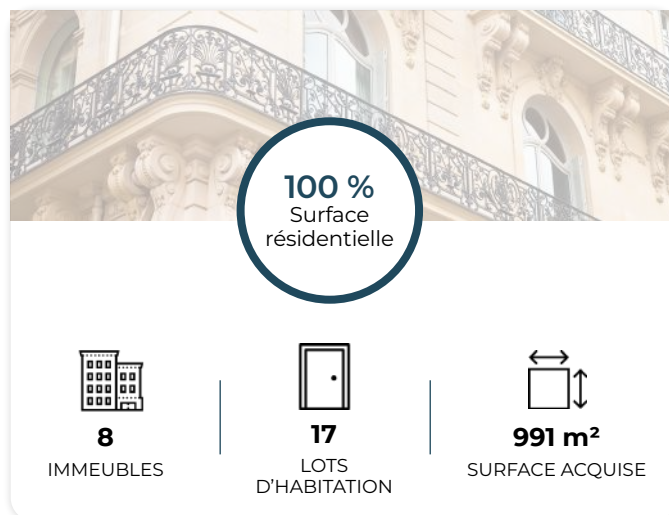
CHARTRES



LYON



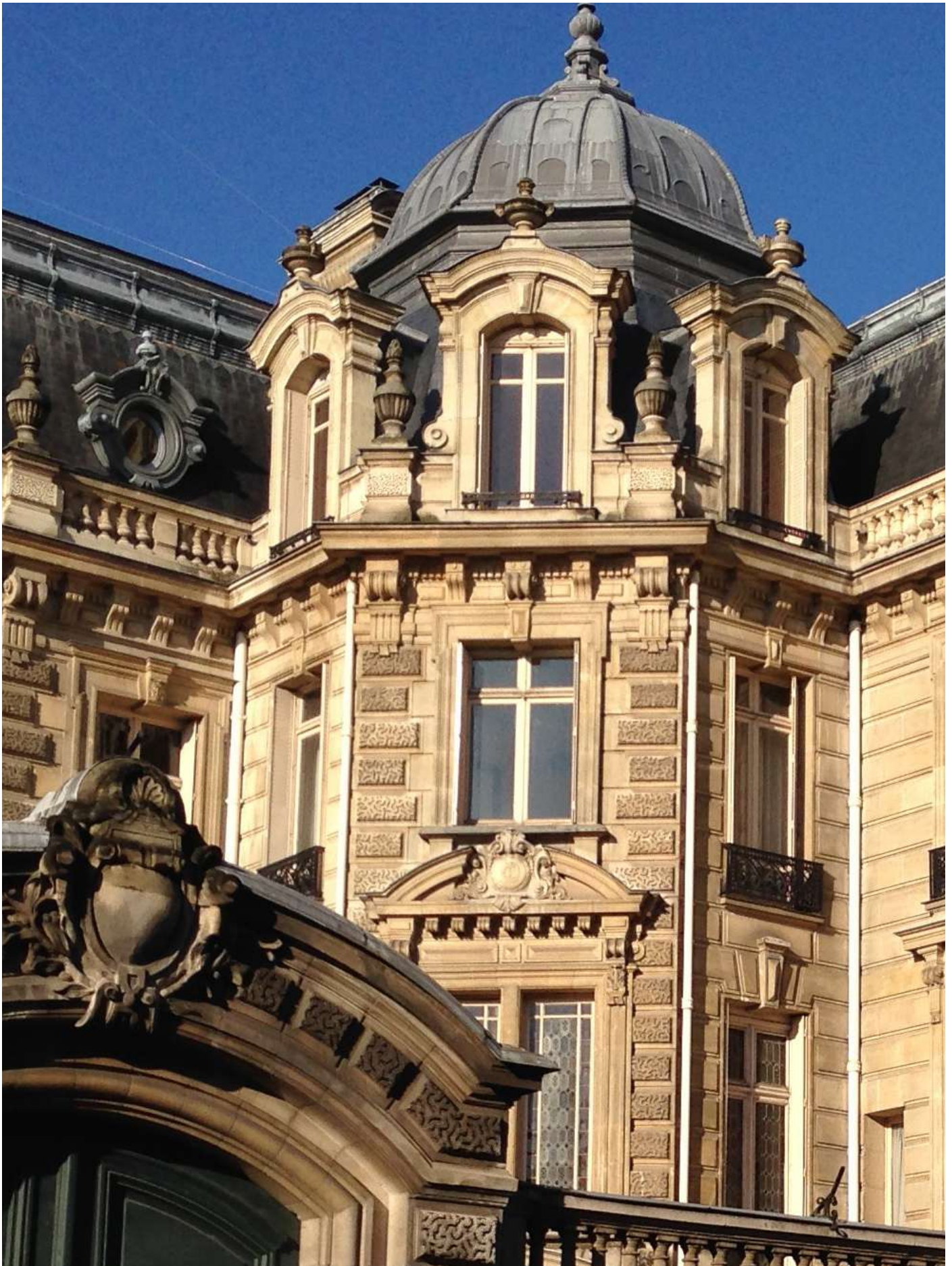
NICE





---

# LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022





## ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chers associés,

Même si elle n'atteint pas l'année record de 2021, l'année 2022 est une très bonne année, marquée par des volumes de transactions et des prix au mètre carré toujours exceptionnellement hauts. En effet, malgré un environnement économique et géopolitique empreint d'incertitudes, le marché immobilier, notamment celui du résidentiel ancien, continue de prouver sa résilience en dépit d'un léger ralentissement sur la fin d'année 2022.

Dans le contexte actuel, marqué par la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique liée au conflit en Ukraine, les ménages sont amenés à repenser leur choix d'investissement. Avec des taux de crédit qui doublent et un retard dans l'ajustement du taux d'usure, de nombreux dossiers de crédit se retrouvent inéligibles. Les difficultés auxquelles les Français font face pour financer leurs projets les incitent donc à retarder leur acquisition immobilière et à miser sur une baisse des taux d'intérêt et des prix.

### Marché de l'immobilier en 2022

Après une croissance constante sur près de 10 ans, le marché immobilier semble décélérer au 2ème semestre 2022. Si le nombre de ventes réalisées reste supérieur à 1,1 million, le volume de transactions entame une légère décroissance, d'autant plus marquée sur le marché du neuf. Cette baisse du volume de transactions entraîne avec elle un léger ralentissement dans la montée des prix qui se poursuit cependant en moyenne sur l'ensemble du territoire. Comme l'année dernière, le prix des maisons augmente plus fortement que celui des appartements, notamment en province, soutenu par le désir toujours prononcé de plus grands espaces et d'un meilleur cadre de vie, le tout facilité par la généralisation du télétravail.

Corolaire de cette nouvelle donne, les prix continuent d'augmenter en province (mais de manière moins soutenue qu'en 2021), alors que la tendance s'inverse à Paris, qui voit ses prix reculer de -1,2 % par rapport à 2021 pour atteindre un prix moyen au m<sup>2</sup> de 10 339€. Malgré cela, la capitale reste la ville la plus convoitée en France, suivie de Nice et de Toulouse.

Si les prix de vente à Paris reculent, il n'en est pas de même pour ses loyers qui augmentent de 1,8 % sur un an. En province, la hausse des loyers est supérieure au plafond de 3,5 % dans la moitié des plus grandes métropoles malgré les mesures protectionnistes du gouvernement et l'encadrement des loyers mis en place dans certaines villes. Ainsi, les loyers sont par exemple en hausse de 4,8 % à Nice et de 4,2 % à Strasbourg.

En 2022, le marché immobilier est aussi impacté par les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance mis en place par la loi climat et résilience votée en 2021) qui

accélèrent le différentiel de valeur entre les logements conformes aux normes environnementales et ceux qui ne le sont pas.

Depuis le 1er janvier 2022, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) indique obligatoirement l'étiquette énergie sur toute annonce immobilière et les logements classés F ou G doivent réaliser, en plus du DPE, un audit de performance énergétique si leurs propriétaires souhaitent vendre.

La performance énergétique des biens est donc un sujet d'actualité prédominant pour les propriétaires, autant que pour les locataires qui cherchent à réduire leurs factures d'énergie dans le contexte actuel.

### Le marché des SCPI en France

L'année 2022 est une année record pour les SCPI, avec une collecte nette qui a dépassé les 10,20 milliards d'euros selon l'ASPIM, contre 7,37 milliards d'euros en 2021. Malgré un contexte économique incertain, les SCPI continuent de prouver leur stabilité. Les secteurs qui se distinguent et qui sont recherchés par les investisseurs sont :

- le bureau, qui a canalisé 37 % de la collecte en 2022 ;
- les SCPI diversifiées, qui représentent 34% de la collecte en rassurant probablement plus les épargnants ;
- le secteur de la santé qui, par les besoins grandissants liés au vieillissement de la population, devance celui de la logistique ;
- le secteur de l'hôtellerie, qui après une année difficile à cause du Covid, repart à la hausse ; tout comme celui des commerces qui bénéficie lui aussi d'une inversion de tendance ;
- et enfin le résidentiel qui bénéficie toujours d'un environnement démographique favorable (accroissement et vieillissement de la population...).

### Bilan de l'activité 2022 pour la SCPI Renovalys n°7

Après l'acquisition de huit nouveaux lots en 2021, la SCPI Renovalys n°7 suit de près l'avancée des chantiers et poursuit la réception de ses appartements. L'année 2022 est marquée par la livraison et la commercialisation des lots détenus à Aix-en-Provence, à Chartres et à Toulon. Au 31 décembre 2022, l'ensemble des lots livrés sont loués.

Concernant les opérations de Lyon, Nice et Nîmes toujours en cours, les dates de livraison sont prévues dans le courant de l'année 2023. Les deux logements détenus à Strasbourg ont quant à eux été livrés en février 2023 et sont en cours de commercialisation.

Sources : Notaires de France, ASPIM, France SCPI, Nexity, Etude Economique Groupe Crédit Agricole de décembre 2022, Etude sur le marché de l'immobilier résidentiel KnightFrank de novembre 2022, La Dépêche, Bien Ici, France SCPI.

## NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2023

Si l'année 2022 est somme toute une année positive avec des volumes de transactions et des prix au mètre carré qui restent hauts, l'année 2023 devrait suivre la même tendance.

Des facteurs structurels, comme la démographie, la préparation de la retraite ou l'effet valeur-refuge de l'immobilier, soutiennent toujours le marché qui reste dynamique. Les ralentissements visibles en 2022 sont donc loin d'être le signe d'un effondrement du marché, mais sont plutôt à considérer comme de nécessaires ajustements.

En 2023, les futurs acquéreurs pourront donc poursuivre leur projet d'acquisition malgré la continuité attendue de la montée des taux. En effet, la diminution des prix au m<sup>2</sup> et l'achat de surfaces un peu moins grandes devraient leur permettre de compenser en partie cette hausse.

Le marché de l'immobilier sera aussi probablement marqué par la mise en vente plus soutenue de "passoires énergétiques" pour lesquelles les règles se durcissent et qui doivent être rénovées avant 2028 pour continuer à être mises à la location.

Ces phénomènes combinés nous amènent donc à imaginer une année 2023 peut-être plus délicate que 2022 compte tenu du contexte inflationniste, mais qui devrait être marquée par une croissance du marché toujours soutenue.

Marine FOURE,  
Gérante de la SCPI Renovalys n°7



## LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

« Le marché de l'immobilier résidentiel est en grande mutation depuis l'avènement de la Loi climat et résilience promulguée et publiée au journal officiel du 24 Août 2021. En effet, le volet immobilier de cette loi entraîne (depuis 2021) et va entraîner dans les prochaines années une restructuration en profondeur d'une bonne partie du parc immobilier locatif.

Dès 2023, les propriétaires de "passoires thermiques" (logements classés E, F et G sur une classification allant de A à G) sont tenus de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location.

Dès 2025, les logements classés G seront interdits à la location, dès 2028, les logements classés F seront également concernés et à partir de 2034, ce sera au tour des logements classés E d'être interdits à la location.

Deux possibilités s'offrent aujourd'hui aux propriétaires fonciers d'immobilier locatif.

Ne rien faire et s'attendre à ne plus pouvoir louer son bien immobilier prochainement avec pour conséquence directe une baisse significative de la valeur vénale de son bien à la revente.

Prendre la décision de réaliser des travaux et ainsi mettre en adéquation son logement locatif avec les exigences de la loi climat et résilience avec pour conséquence une baisse à court terme de sa rentabilité locative.

Compte tenu de ce constat, Advenis Reim engagera à l'avenir un processus systématique de classification de tous les logements des SCPI Renovalys et réalisera, dans la mesure des réserves financières disponible, les travaux nécessaires à l'obtention d'une classification minimum permettant d'une part la bonne location des biens concernés et d'autre part la préservation de leurs valeurs de marché. »

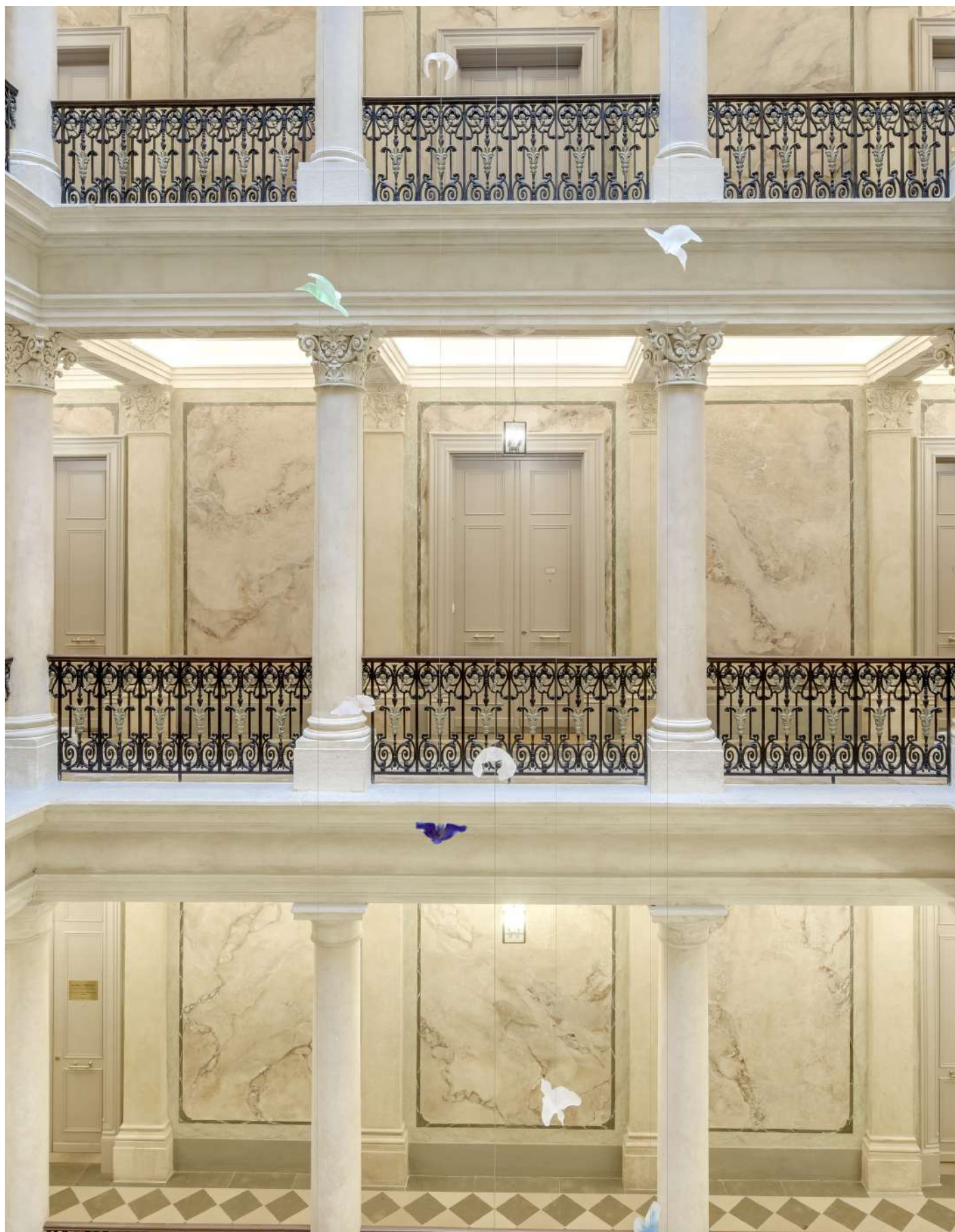
Jean-François CHAURY,  
Directeur Général d'Advenis REIM





---

# 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 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 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 31/12/2022 (nominal : 4 300 €)

| Montant     | Nombre de parts | Nombre d'associés |
|-------------|-----------------|-------------------|
| 7 310 000 € | 1 700           | 299               |

La souscription de parts de la SCPI n'est plus ouverte au public depuis le 31 décembre 2021. Par conséquent, aucune souscription de part nouvelle n'a eu lieu durant l'année 2022.

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

Tout associé qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la société de gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI Renovalys N°7, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. 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. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au 31/12/2022, la SCPI n'enregistre aucune transaction de parts sur le marché secondaire.





## 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.

### Le patrimoine de la SCPI Renoyalys N°7 :



Hôtel Valbelle

#### Aix-en-Provence

Acquisition en 2019, d'un lot dans un hôtel particulier du XVII<sup>ème</sup> siècle situé en plein centre-ville.

Acquisition en 2019, 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



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

#### Lyon

Acquisition en 2019, 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.

#### Nice

Acquisition en 2021, de trois lots au 18 rue Barla au sein d'un immeuble situé dans le Quartier du Port, à proximité immédiate du Vieux Nice, ville classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.



18 rue Barla

## Nîmes

Acquisition en 2021, de deux lots au 6 Avenue Feuchères, à mi-chemin entre les Arènes de Nîmes et la Gare TGV. Construite en 1852, la maison « Rédarès » constitue une propriété très représentative du quartier Feuchères : élégant et riche décor de la façade, colonnes ioniques ou encore forts débordements des corniches.



6 Avenue Feuchères

## Paris

Acquisition en 2019, de deux 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

## Strasbourg

Acquisition en 2021, de deux lots au cœur de la Petite France, quartier historique de Strasbourg et secteur sauvegardé classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. L'actuel 12 rue des dentelles résulte de la réunion de trois propriétés construites dans les années 1830. Ancienne tannerie, l'immeuble a été converti à la fin du XIXème siècle en habitations.



12 rue des Dentelles

## Toulon

Acquisition en 2019 de deux lots dans un immeuble haussmannien du quartier central de la Haute-Ville de Toulon. Un lot supplémentaire a été acquis dans le même immeuble en 2020, suivi d'un dernier lot en 2021.



5, rue d'Antrechaus

Ces investissements représentent un total de 17 lots d'habitation.





### Tableau récapitulatif du patrimoine

| IMMEUBLE                            | Nombre de lots | Surface (m²) | Pourcentage de détention | Prix d'acquisition du foncier (k€ droits inclus) | Prix des travaux engagés (k€) | Prix de revient (€ / m²) |
|-------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Aix-en-Provence (24 rue Mignet)     | 1              | 58           | 100 %                    | 315                                              | 298                           | 10 568                   |
| Chartres (3-5, Tertre Saint Aignan) | 2              | 149          | 100 %                    | 132                                              | 485                           | 4 138                    |
| Lyon (37 rue Saint-Jean)            | 1              | 102          | 100 %                    | 234                                              | 1 016                         | 12 249                   |
| Nice (18 rue Barla)                 | 3              | 113          | 100 %                    | 458                                              | 326                           | 6 938                    |
| Nîmes (6 avenue Feuchères)          | 2              | 102          | 100 %                    | 313                                              | 414                           | 7 130                    |
| Paris (159 avenue de Malakoff)      | 2              | 135          | 100 %                    | 1 088                                            | 403                           | 11 040                   |
| Strasbourg (12 rue des Dentelles)   | 2              | 111          | 100 %                    | 388                                              | 429                           | 7 358                    |
| Toulon (5, rue d'Antrechaus)*       | 4              | 221          | 100 %                    | 620                                              | 640                           | 5 701                    |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>17</b>      | <b>991</b>   | <b>-</b>                 | <b>3 548</b>                                     | <b>4 009</b>                  | <b>7 626</b>             |

L'évolution des prix des travaux sur l'ensemble du patrimoine est détaillée en page 20.

### Répartition du patrimoine immobilier

Au 31/12/2022, en % des valeurs vénale :

| Zone géographique      | Résidentiel     | Commerces | Total          |
|------------------------|-----------------|-----------|----------------|
| Paris / Île-de -France | 22,54 %         | -         | 22,54%         |
| Régions                | 77,46 %         | -         | 77,46%         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>100,00 %</b> | <b>-</b>  | <b>100,00%</b> |

## Travaux de rénovation du patrimoine

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 en janvier 2022 et est loué.

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 fin janvier 2022 et sont actuellement loués.

Concernant Toulon, les travaux se sont terminés en avance par rapport à la date précédemment annoncée. Les quatre appartements détenus par Renoyalys N°7, dont celui acquis en décembre 2021, ont été réceptionnés en février 2022. L'ensemble de ces quatre lots ont trouvé preneurs.

Le chantier de Lyon a débuté en janvier 2021. La date de livraison prévisionnelle est prévue au deuxième semestre 2023.

Enfin, concernant les lots acquis en fin d'année 2021, les deux appartements de Strasbourg ont été livrés en février 2023 ; les logements de Nice et Nîmes ont quant à eux une date prévisionnelle de livraison au deuxième semestre 2023 (soit en avance par rapport au planning de réception originel).

Le tableau ci-dessous indique la date de livraison effective et celle prévisionnelle des immeubles détenus par la SCPI :

| Ville                                  | Avancement des travaux au 31/12/2022 | Dates de livraison et date de livraisons prévisionnelles |
|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Aix-en-Provence (24, rue Mignet)       | Livré                                | 1T 2022                                                  |
| Chartres (3 et 5, Tertre Saint Aignan) | Livré                                | 1T 2022                                                  |
| Lyon (37, rue Saint Jean)              | Non livré                            | 2S 2023                                                  |
| Nice (18, rue Barla)                   | Non livré                            | 2S 2023                                                  |
| Nîmes (6, avenue Feuchères)            | Non livré                            | 2S 2023                                                  |
| Paris (159, avenue Malakoff)           | Livré                                | 1T 2021                                                  |
| Strasbourg (12, rue des Dentelles)     | Non livré                            | 1T 2023                                                  |
| Toulon (5, rue d'Antrechaus)           | Livré                                | 1T 2022                                                  |





## GESTION LOCATIVE

### Situation locative

Au 31 décembre 2022, sur les 9 lots livrés que possède la SCPI, tous sont loués.

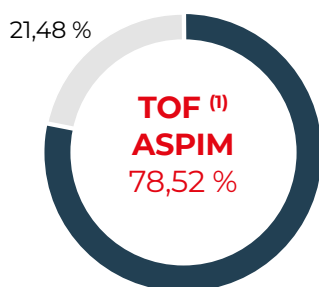
Le taux d'occupation physique (TOP)<sup>1</sup> à cette date était de 100 %. Le taux d'occupation financier (TOF)<sup>2</sup> annuel 2022 est de 78,52 %, lié à la réception et à la mise en commercialisation des derniers lots livrés sur l'année 2022.

| Évolution du TOF annuel <sup>3</sup><br>(en %) | 2021    | 2022    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                | 78,38 % | 78,52 % |

<sup>1</sup> : Le TOP constaté au 31 décembre de l'exercice précédent se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI (inclus les locaux accessoires).

<sup>2</sup> : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés y compris les indemnités compensatrices de loyers ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, pour la période considérée.

<sup>3</sup> : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le calcul du TOF a été modifié en 2022 et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (sous conditions).



#### TOF

- Locaux occupés : 78,52 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 0 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en travaux de restructuration : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataires : 21,48 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

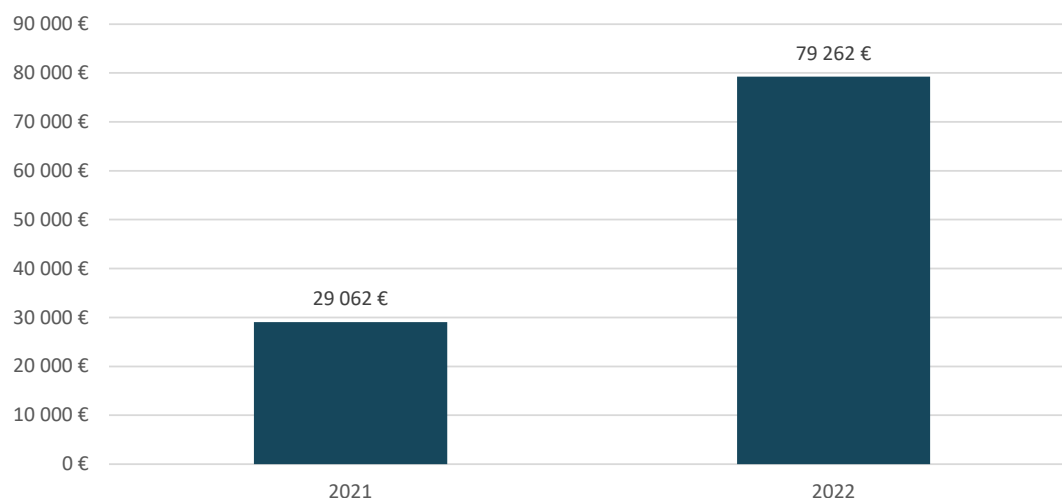
### Loyers

Les immeubles livrés ont permis à la SCPI de facturer 79 262 € de loyers sur 2022.

### Répartition des revenus locatifs 2022



### Évolution des loyers au cours des derniers exercices



### État des impayés et provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses sont constituées en cas de loyers impayés dont le recouvrement est incertain. Le total des créances locatives au 31/12/2022 était de 4,8 k€.

### PERSPECTIVES POUR 2023

En 2023, l'objectif sera de louer les lots de Strasbourg livrés en février, ainsi que de poursuivre le suivi des travaux encore en cours afin que les dates de livraison soient respectées. Avec des dates prévisionnelles de réception des lots de Lyon, Nice et Nîmes sur l'année, l'ensemble du patrimoine de la SCPI devrait être livré en 2023. Les loyers facturés devraient donc augmenter cette année à la suite de la livraison et à la commercialisation des lots précédemment cités.

En parallèle, nous cherchons à maintenir des taux d'occupation physique et financier toujours très élevés. Si les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale de l'inflation et la crise énergétique, ne sont pas encore toutes connues et que nous ne constatons pas de dégradation sur notre parc locatif en 2022, nous restons tout de même vigilants pour 2023.





## ENGAGEMENTS SUR LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

La société de gestion Advenis REIM est une filiale du groupe Advenis, dont la politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) repose sur 3 piliers :

- Impact environnemental ;
- Impact social ;
- Impact organisationnel.

17 enjeux ont été identifiés sur l'ensemble de ces trois piliers et une analyse de matérialité a permis de définir les 5 enjeux prioritaires du groupe : la sobriété carbone, l'énergie, la communication et l'efficacité du dialogue social, l'engagement des parties prenantes et l'intégration des enjeux RSE dans notre stratégie groupe. Pour chacun de ces 5 enjeux prioritaires, nous avons défini 2 à 4 indicateurs de mesure de performance.

La construction de cette politique RSE a été réalisée dans une démarche collaborative avec l'ensemble de nos parties prenantes internes et plusieurs de nos parties prenantes externes. Celle-ci traduit la vision sur laquelle le groupe s'est construite, celle de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels.

La politique RSE du groupe Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. Elle est construite à l'échelle du groupe afin de garantir une harmonie dans les engagements des différentes filiales et pour assurer la prise en compte systémique des enjeux de durabilité (\*) du secteur de l'immobilier.

La société de gestion Advenis REIM a renforcé son engagement en publiant une Charte d'investissement socialement responsable. Cette Charte détaille la démarche entreprise par Advenis REIM pour intégrer des principes ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) à ses pratiques d'investissement et de gestion de certains de ses fonds. Une matrice de matérialité a été produite en analysant 18 enjeux pour identifier les 8 enjeux prioritaires :

- La consommation énergétique et l'efficacité énergétique ;
- La sobriété carbone ;
- Les labels et certifications ;
- La santé et la sécurité des occupants ;
- Les mobilités durables et la multimodalité ;
- Les relations investisseurs et la transparence ;
- L'engagement des prestataires ;
- La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG.

Dans le prolongement de cette analyse, une grille d'évaluation ESG a été développée pour évaluer les actifs des deux SCPI labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable) : EUROVALYS et ELIALYS, et intégrer les risques en matière de durabilité.

Ces labels ISR ont été décernés par AFNOR Certification et sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers de chaque SCPI d'au moins 20 points en 3 ans est adoptée.

Cette démarche soutenue en interne par les équipes de la société de gestion est portée par la direction. Celle-ci s'engage comme ses principaux prestataires et occupants dans la politique d'engagement des parties prenantes intégrée à sa Charte.

Retrouvez nos différents documents présentant la stratégie et la méthodologie ESG de la société de gestion et les documents (règlementaires, de présentation) des fonds labellisés sur notre site internet [advenis-reim.com](https://advenis-reim.com).

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Commentaires relatifs aux résultats

En 2022, la SCPI Renovalys N°7 a facturé 79 262 € de loyers et 3 068 € de charges locatives.

Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (6,8 k€) et des commissions de gestion et de souscription, et honoraires de gestion versés à la société de gestion ainsi qu'aux administrateurs de biens (9,8 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 33 k€, sont constituées notamment des frais dépositaires (13,4 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissaires aux comptes (9,7 k€), des frais d'expertises (5,5 k€), de services bancaires (1 k€), des catalogues et imprimés (2 k€), de voyages et déplacements des membres du conseil de surveillance (0,7 k€) et annonces et insertion (0,3 k€).

### Distribution 2022

| 31/12/2022                     | Total          | Par part  |
|--------------------------------|----------------|-----------|
| Résultat net                   | 9 872,75 €     | 5,81 €    |
| Report à nouveau               | - 101 163,12 € | - 59,51 € |
| Total distribuable             | - 91 290,37 €  | - 53,70 € |
| Dividende                      | 0,00 €         | 0,00 €    |
| Report à nouveau après affect. | - 91 290,37 €  | - 53,70 € |

Le résultat de l'exercice s'est établi à 9 873 €. Rapporté à une part, il représente 5,81 €. Aucun dividende ne sera distribué au titre de l'exercice 2022.

Important : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est très limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

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

| €/Part                              | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| RÉSULTAT COURANT                    | -50,70 | -47,26 | -11,61 | 5,81   |
| Report à nouveau cumulé             | 0      | -24,74 | -47,90 | -59,51 |
| REVENUS DISTRIBUÉS                  | 0      | 0      | 0      | 0,00   |
| Report à nouveau après distribution | -50,70 | -72,00 | -59,51 | -53,70 |





### Dettes à l'égard des fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2022 par date d'échéance.

|                           | Exercice | Total     | Dettes non<br>échues | Dettes échues |            |                          |
|---------------------------|----------|-----------|----------------------|---------------|------------|--------------------------|
|                           |          |           |                      | < 90 jours    | > 90 jours | délais<br>conventionnels |
| <b>Dettes courantes</b>   | 2021     | 601 120 € | 206 100 €            | 298 197 €     | 96 822 €   | -                        |
|                           | 2022     | 64 122 €  | 6 810 €              | 34 598 €      | 22 714 €   | -                        |
| <b>Dettes litigieuses</b> | 2021     | 0 €       | 0 €                  | 0 €           | 0 €        | -                        |
|                           | 2022     | 0 €       | 0 €                  | 0 €           | 0 €        | -                        |
| <b>TOTAL</b>              | 2021     | 601 120 € | 206 100 €            | 298 197 €     | 96 822 €   | -                        |
|                           | 2022     | 64 122 €  | 6 810 €              | 34 598 €      | 22 714 €   | -                        |

## Tableau d'emploi des fonds

| Nature                                        | Total au 31/12/2021 | Mouvement de l'exercice | Total au 31/12/2022 |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| + Fonds collectés                             | 8 402 650 €         | 0 €                     | 8 402 650 €         |
| - Achats d'immeubles                          | -3 722 200 €        | -1 417 294 €            | -5 139 494 €        |
| - Immobilisation incorporelle dont droit réel | -233 647 €          |                         | -233 647 €          |
| - Engagements sur constructions               | -3 758 034 €        | 1 591 544 €             | -2 166 490 €        |
| - Cessions d'immeubles                        | -                   | -                       | -                   |
| - Frais prélevés sur la prime d'émission      | -837 650 €          | 0€                      | -837 650 €          |
| - Autres immobilisations corporelles          | -                   | -                       | -                   |
| - Autres immobilisations incorporelles        | -                   | -                       | -                   |
| <b>SOLDE</b>                                  | <b>-148 881 €</b>   | <b>174 250 €</b>        | <b>25 368€</b>      |

Les montants de travaux afférents à Aix-en-Provence pour 297 566,48 €, à Chartres pour 484 611,19 € et à Toulon pour 640 202,00 € sont passés de la ligne engagements sur constructions à la ligne achats d'immeubles à la suite de la livraison des immeubles en début d'année 2022.

Les autres mouvements de la ligne 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. Ces mouvements sont les suivants :

- Lyon : - 60 000,00 € correspondant à un appel de fond complémentaire lié aux travaux et 17 643,60 € de réduction des commissions afférentes aux travaux.
- Nice : 83 386 € de réduction des commissions afférentes aux travaux.
- Nîmes : 101 749,14 € de réduction des commissions afférentes aux travaux et -34 597,88 € d'ajustement du coût des travaux.
- Strasbourg : 110 348,12 € d'ajustement du coût des travaux.
- Toulon : - 49 365,00 € correspondant à un ajustement du coût des travaux.

Les autres mouvements concernant les achats d'immeubles de l'exercice correspondent aux livraisons d'immeubles en 2022 énoncées ci-dessus et à la dissolution de l'ASL de Paris Malakoff pour 5 085,82 €.

(\*) : Définition à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel





## Évolution du capital

Date de création : 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 €                |
| 2021  | 7 310 000 €              | 2 446 700 €                                                                                         | 1 700                    | 299               | 312 950 €                                                                                                        | 5 000 €                |
| 2022  | 7 310 000 €              | -                                                                                                   | 1700                     | 299               | -                                                                                                                | -                      |

## 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 2022.

| Valeur comptable                                        | 2022                  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Valeur comptable des immobilisations nette de provision | 7 532 329,55 €        |
| Valeur nette des autres actifs                          | -58 619,92 €          |
| <b>VALEUR COMPTABLE</b>                                 | <b>7 473 709,63 €</b> |
| Soit pour une part                                      | 4 396,30 €            |

La valeur comptable de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 7 473 709,63 euros, soit 4 396,30 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          | 2022                  |
|--------------------------------|-----------------------|
| Valeur vénale                  | 7 010 000,00 €        |
| Valeur nette des autres actifs | -58 619,92 €          |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION</b>   | <b>6 951 380,08 €</b> |
| Soit pour une part             | 4 089,05 €            |

La valeur de réalisation de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 6 951 380,08 euros, soit 4 089,05 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        | 2022                  |
|---------------------------------|-----------------------|
| Valeur de réalisation           | 6 951 380,08 €        |
| Frais d'acquisition             | 490 700,00 €          |
| Commission de souscription      | 919 807,68 €          |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b> | <b>8 361 887,76 €</b> |
| Soit pour une part              | 4 918,76 €            |

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 8 361 887,76 euros, soit 4 918,76 euros par part.

### Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution

| Valeurs                  | 2021           | Soit par part | 2022           | Soit par part |
|--------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Valeur de réalisation    | 7 135 534,78 € | 4 197,37 €    | 6 951 380,08 € | 4 089,05 €    |
| Valeur de reconstitution | 8 597 960,22 € | 5 057,62 €    | 8 361 887,76 € | 4 918,76 €    |

### IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31/12/2022 la valeur indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI est de 4 050,55 euros pour une part.

Cette valeur correspond à la part immobilière de la valeur de réalisation de la SCPI.

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

### RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2022, 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** : 4 597 € au titre de la commission de gestion.

**Advenis Property et Facility Management** : 5 187 € au titre des missions d'administrateurs de biens et d'honoraires de syndic.



### 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 2022, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 19 collaborateurs fin 2022, se sont élevées à 1 154 866 € se décomposant en :

- 1 013 736 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 592 214 € versés à l'ensemble du personnel identifié (\*), soit 7 collaborateurs fin 2022
- 141 130 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 124 630 € versés à 7 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). A 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.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel



## DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

### Les sources réglementaires

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF (\*)), Advenis REIM 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.

### Les principes d'organisation

Advenis REIM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne 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. 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 ;

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services ;
- Le contrôle permanent de 2ème niveau vérifie le respect de la réglementation, des règles professionnelles et de déontologie applicables ainsi que l'existence, 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.
- 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 ont été assurés en partie par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

### Provenances 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 qu'au passif des véhicules qu'elle gère.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel



## DISPOSITIF DE 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 16 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.

Risque de durabilité (\*) : la SCPI Renoyalys N°7 est un produit classé article 6 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » (\*)). Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte pour le moment les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

### Suivi et évaluation des risques

La nature des instruments utilisés pour la gestion de fonds d'investissement par la société ne nécessite pas la mise en place d'une fonction spécifique et indépendante de contrôle des risques.

Cependant, les risques liés à l'activité de la société sont bien analysés, évalués et suivis par la responsable non indépendante de la fonction de gestion des risques.

Ces risques sont principalement réglementaires, financiers, techniques, liés à la lutte anti-blanchiment, liés aux clients et relatifs aux actifs des véhicules gérés.

La société de gestion procède à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette.

Elle cartographie ensuite ces risques c'est-à-dire qu'elle décrit pour chaque libellé de risque et en fonction du niveau de risque évalué, le dispositif mis en place au sein de la société de gestion pour prévenir la survenance des risques : procédure mise en place, organisation, contrôles, indicateurs d'alerte pour suivre et anticiper ces risques.

Des simulations de crise (ou stress tests) sont réalisées annuellement : simulation de crise de liquidité des parts de la SCPI et stress test basé sur un scénario de perte importante de revenus locatifs.

(\*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel

## Politique de gestion des conflits d'intérêt

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 ;
  - Déclarant, 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 consigne 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



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 RENOVALYS 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.

### **Evolution du patrimoine**

La collecte étant terminée depuis le 31 décembre 2021, le patrimoine de RENOVALYS n°7 reste donc inchangé depuis cette date, et s'établit à 1700 parts détenues par 299 associés représentant un capital de 7 310 000€.

### **Valeurs représentatives de la SCPI**

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

Valeur comptable : 4 396,30 €

Valeur de réalisation : 4 089,05 €

Valeur de reconstitution : 4 918,76 €

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

### **Résultat de l'exercice 2022**

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à + 9 873 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté 5,81 €.

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 2022

## EXERCICE 2021

| État du patrimoine (en euros Hors Taxes)                                                        | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                                                                   |                         |                     |                         |                     |
| <b>Immobilisations locatives</b>                                                                |                         |                     |                         |                     |
| Droits réels                                                                                    | 233 647                 | 216 400             | 233 647                 | 216 400             |
| Amortissements droits réels                                                                     | - 7 302                 |                     | - 4 868                 |                     |
| Terrains et constructions locatives                                                             | 5 139 494               | 4 775 530           | 3 722 200               | 3 644 021           |
| Immobilisations en cours                                                                        | 2 166 490               | 2 018 070           | 3 758 034               | 3 520 290           |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>7 532 330</b>        | <b>7 010 000</b>    | <b>7 709 013</b>        | <b>7 380 711</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 entretiens                                                                                 |                         |                     |                         |                     |
| 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>TOTAL I</b>                                                                                  | <b>7 532 330</b>        | <b>7 010 000</b>    | <b>7 709 013</b>        | <b>7 380 711</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>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 participations            |                         |                     |                         |                     |
| <b>Total</b>                                                                                    |                         |                     |                         |                     |
| <b>Créances</b>                                                                                 |                         |                     |                         |                     |
| Locataires et comptes rattachés                                                                 | 11 873                  | 11 873              | 3 303                   | 3 303               |
| Autres créances                                                                                 | 1 506                   | 1 506               | 472                     | 472                 |
| Provisions pour dépréciation des créances                                                       |                         |                     |                         |                     |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>13 379</b>           | <b>13 379</b>       | <b>3 774</b>            | <b>3 774</b>        |
| <b>Valeurs de placements et disponibilités</b>                                                  |                         |                     |                         |                     |
| Valeurs mobilières de placement                                                                 |                         |                     |                         |                     |
| Fonds de remboursement                                                                          |                         |                     |                         |                     |
| Autres disponibilités                                                                           | 53 242                  | 53 242              | 259 194                 | 259 194             |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>53 242</b>           | <b>53 242</b>       | <b>259 194</b>          | <b>259 194</b>      |
| <b>TOTAL III</b>                                                                                | <b>66 621</b>           | <b>66 621</b>       | <b>262 968</b>          | <b>262 968</b>      |



## EXERCICE 2022

## EXERCICE 2021

| État du patrimoine (en euros Hors Taxes)                     | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                                |                         |                     |                         |                     |
| <b>Dettes</b>                                                |                         |                     |                         |                     |
| Dettes financières                                           | - 9 173                 | - 9 173             | - 3 832                 | - 3 832             |
| Dettes d'exploitation                                        | - 114 788               | - 114 788           | - 503 504               | - 503 504           |
| Dettes diverses                                              | - 1 279                 | - 1 279             | - 809                   | - 809               |
| <b>TOTAL IV</b>                                              | - 125 241               | - 125 241           | - 508 145               | - 508 145           |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>             |                         |                     |                         |                     |
| <b>Comptes de régularisations</b>                            |                         |                     |                         |                     |
| Charges constatées d'avance                                  |                         |                     |                         |                     |
| Produits constatés d'avance                                  |                         |                     |                         |                     |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt) |                         |                     |                         |                     |
| <b>TOTAL V</b>                                               |                         |                     |                         |                     |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                           | 7 473 710               |                     | 7 463 837               |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                          |                         | 6 951 380           |                         | 7 135 535           |

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En €                                                         | Situation<br>D'ouverture | Affectation | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| <b>CAPITAL</b>                                               |                          |             |                      |                         |
| Capital souscrit                                             | 7 310 000                |             |                      | 7 310 000               |
| Capital en cours de souscription                             |                          |             |                      |                         |
| <b>Total</b>                                                 | 7 310 000                |             |                      | 7 310 000               |
| <b>PRIMES D'EMISSION</b>                                     |                          |             |                      |                         |
| Primes d'émission                                            | 1 092 650                |             |                      | 1 092 650               |
| Primes d'émission en cours de souscription                   |                          |             |                      |                         |
| Prélèvement sur prime d'émission                             | -837 650                 |             |                      | -837 650                |
| <b>Total</b>                                                 | 255 000                  |             |                      | 255 000                 |
| <b>ECARTS D'ÉVALUATION</b>                                   |                          |             |                      |                         |
| Ecart de réévaluation                                        |                          |             |                      |                         |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                 |                          |             |                      |                         |
| <b>Total</b>                                                 |                          |             |                      |                         |
| Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable |                          |             |                      |                         |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles      |                          |             |                      |                         |
| Réserves                                                     |                          |             |                      |                         |
| <b>REPORT A NOUVEAU</b>                                      | -81 433                  | -19 730     |                      | -101 163                |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                                |                          |             |                      |                         |
| Résultat de l'exercice                                       | -19 730                  | 19 730      | 9 873                | 9 873                   |
| Acomptes sur distribution                                    |                          |             |                      |                         |
| <b>Total</b>                                                 | -19 730                  | 19 730      | 9 873                | 9 873                   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                         | 7 463 837                | 0           | 9 873                | 7 473 710               |

## COMPTE DE RÉSULTAT

| En €                                                                         | Exercice 2022  | Exercice 2021  |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                                  |                |                |
| Produits de l'activité immobilière                                           |                |                |
| Loyers                                                                       | 79 262         | 29 062         |
| Charges facturées                                                            | 3 068          | 1 029          |
| Produits de participations contrôlées                                        |                |                |
| Produits annexes                                                             |                |                |
| Reprises de provisions pour créances locatives                               |                |                |
| Transferts de charges immobilières                                           |                |                |
| <b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                          | <b>82 330</b>  | <b>30 090</b>  |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                                  |                |                |
| Appels de fonds copropriété et charges locatives                             | 15 246         | 9 922          |
| Travaux de gros entretiens                                                   |                |                |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                    |                |                |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                                |                |                |
| Dotations aux amortissements du droit réel                                   | 2 434          | 2 434          |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers        |                |                |
| Dotations aux provisions des créances locatives                              |                |                |
| Autres charges immobilières                                                  | 13 771         | 4 934          |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                           |                |                |
| <b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                         | <b>31 452</b>  | <b>17 291</b>  |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                                    | <b>50 879</b>  | <b>12 800</b>  |
| <b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                        |                |                |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                     |                |                |
| Reprises de provisions d'exploitation                                        |                |                |
| Transfert de charges d'exploitation                                          |                | 312 950        |
| Reprise de provision pour créances douteuses                                 |                |                |
| Autres produits                                                              |                |                |
| <b>TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                |                | <b>312 950</b> |
| <b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                         |                |                |
| Rémunération de la société de gestion et honoraires de gestion gestionnaires | 9 784          | 316 834        |
| Commission de souscription                                                   |                |                |
| Frais d'acquisitions                                                         |                |                |
| Diverses charges d'exploitation                                              | 32 516         | 28 604         |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                                   |                |                |
| Dotation aux provisions d'exploitation                                       |                |                |
| Provisions pour créances douteuses                                           |                |                |
| Autres charges                                                               | 862            |                |
| <b>TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                | <b>43 162</b>  | <b>345 438</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>              | <b>-43 162</b> | <b>-32 488</b> |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                   |                |                |
| Dividendes des participations non contrôlées                                 |                |                |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                     |                |                |
| Autres produits financiers                                                   |                |                |
| Reprises de provisions sur charges financières                               |                |                |
| <b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>                                           |                |                |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                                   |                |                |
| Charges d'intérêts des emprunts                                              |                |                |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                      |                |                |
| Autres charges financières                                                   |                |                |
| Dépréciations                                                                |                |                |
| <b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>                                          |                |                |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                                    |                |                |





| En €                                                  | Exercice 2022 | Exercice 2021 |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                         |               |               |
| Produits exceptionnels                                | 2 156         | 791           |
| Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels |               |               |
| <b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                 | 2 156         | 791           |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                        |               |               |
| Charges exceptionnelles                               |               | 832           |
| Dotations aux amortissements et aux provisions        |               |               |
| <b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>               |               | 832           |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                          | 2 156         | -41           |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                   | 9 873         | -19 730       |

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022

### Principes et méthodes comptables

#### 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 2022. 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 principale utilisée par l'expert immobilier est celle de la méthode « par capitalisation du revenu ». Elle a été complétée de la méthode « par comparaison », des références de marché pour des biens comparables permettant dans ce cas de déterminer une valeur pour le bien évalué. Dans certains cas, selon la typologie ou la particularité du bien, la valeur déterminée par la méthode par comparaison a été privilégiée par l'expert.

#### Évènements significatifs de l'exercice

En 2022, la SCPI Renovalys N°7 a réceptionné ses lots détenus à Aix-en-Provence, Chartres et Toulon.

#### 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 2022, 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 |               |
| 2021                 |         |               |
| Valeurs bilantielles | 229 k€  | <b>229 k€</b> |
| Valeurs estimées     | 216 k€  | <b>216 k€</b> |
| 2022                 |         |               |
| Valeurs bilantielles | 226 k€  | <b>226 k€</b> |
| Valeurs estimées     | 216 k€  | <b>216 k€</b> |

#### ► Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 7 programmes immobiliers :

| Immeubles       | Date acquisition              | 2021                       |                        | 2022                       |                        |
|-----------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
|                 |                               | Valeurs bilantielles en k€ | Valeurs estimées en k€ | Valeurs bilantielles en k€ | Valeurs estimées en k€ |
| Aix-en-Provence | 12/2019                       | 315                        | 294                    | 613                        | 460                    |
| Chartres        | 12/2019                       | 132                        | 122                    | 617                        | 600                    |
| Nice            | 12/2021                       | 458                        | 425                    | 458                        | 425                    |
| Nîmes           | 12/2021                       | 313                        | 290                    | 313                        | 290                    |
| Paris           | 12/2019                       | 1 496                      | 1 580                  | 1 490                      | 1 580                  |
| Strasbourg      | 12/2021                       | 388                        | 361                    | 388                        | 361                    |
| Toulon          | 12/2019<br>12/2020<br>12/2021 | 620                        | 573                    | 1 260                      | 1 060                  |
| TOTAL           |                               | 3 722                      | 3 644                  | 5 139                      | 4 776                  |



## ► Immobilisations en cours

Ce poste correspond à la valeur des travaux en cours de 4 programmes immobiliers en 2022 (7 en 2021) :

| Immeubles       | Date acquisition              | 2021                       |                        | 2022                       |                        |
|-----------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
|                 |                               | Valeurs bilantielles en k€ | Valeurs estimées en k€ | Valeurs bilantielles en k€ | Valeurs estimées en k€ |
| Aix-en-Provence | 12/2019                       | 298                        | 166                    | 0                          | 0                      |
| Chartres        | 12/2019                       | 485                        | 498                    | 0                          | 0                      |
| Lyon            | 12/2021                       | 956                        | 834                    | 998                        | 924                    |
| Nice            | 12/2021                       | 409                        | 409                    | 326                        | 316                    |
| Nîmes           | 12/2019                       | 481                        | 481                    | 414                        | 370                    |
| Strasbourg      | 12/2021                       | 539                        | 539                    | 429                        | 409                    |
| Toulon          | 12/2019<br>12/2020<br>12/2021 | 591                        | 593                    | 0                          | 0                      |
| TOTAL           |                               | 3 758                      | 3 520                  | 2 166                      | 2 018                  |

## Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées de :

| Créances locataires             | Total   | À moins d'un an | À plus d'un an |
|---------------------------------|---------|-----------------|----------------|
| Locataires                      | 4,8 k€  | 4,8 k€          | -              |
| Créances sur société de gestion | 7,1 k€  | 7,1 k€          | -              |
| TOTAL                           | 11,9 k€ | 11,9 k€         | -              |

## Autres créances

Elles sont constituées de :

| Autres créances          | Total  | À moins d'un an | À plus d'un an |
|--------------------------|--------|-----------------|----------------|
| Dont créances sur syndic | 1,5 k€ | 1,5k€           | -              |
| TOTAL                    | 1,5 k€ | 1,5 k€          | -              |



## Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 53 k€ de disponibilités en banque.

## Capitaux propres

### ► Souscription des parts

Le capital social est composé de 1 700 parts de 4 300 € de valeur nominale.

|                      | 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 €        |
| Hors fondateurs 2021 | 569             | 4 300 €           | 2 446 700 €        |
| <b>TOTAL</b>         | <b>1 700</b>    | <b>4 300 €</b>    | <b>7 310 000 €</b> |

### ► Tableau des capitaux propres

|                                     | N-1                | +              | -          | N                  |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|------------|--------------------|
| Capital                             | 7 310 000 €        | -              | -          | 7 310 000 €        |
| Primes d'émission                   | 1 092 650 €        | -              | -          | 1 092 650 €        |
| Prélèvement sur la prime d'émission | - 837 650 €        | -              | -          | - 837 650 €        |
| Report à nouveau                    | - 81 433 €         | -              | 19 730 €   | - 101 163 €        |
| Résultat                            | - 19 730 €         | 9 873 €        | - 19 730 € | 9 873 €            |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>7 463 837 €</b> | <b>9 873 €</b> | <b>0 €</b> | <b>7 473 710 €</b> |

Aucun dividende n'a été versé, conformément à l'AGO de l'approbation des comptes 2021.

## Dettes

Elles sont constituées par :

|                                          | Total         | À moins d'un an | De 1 an à 5 ans | À plus de 5 ans |
|------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Dettes financières</b>                | <b>9 k€</b>   | <b>9 k€</b>     | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| dont dépôts et cautionnements            | 9 k€          | 9 k€            | -               | -               |
| dont intérêts à payer                    | 0 k€          | 0 k€            | -               | -               |
| <b>Dettes d'exploitation</b>             | <b>115 k€</b> | <b>115 k€</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| dont dettes fournisseurs                 | 64 k€         | 64 k€           | -               | -               |
| dont fournisseurs factures non parvenues | 49 k€         | 49 k€           | -               | -               |
| dont autres dettes                       | 2 k€          | 2 k€            | -               | -               |
| <b>Dettes diverses</b>                   | <b>1 k€</b>   | <b>1 k€</b>     | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| dont décomptes de notaires non soldés    | 1 k€          | 1 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 | 398 k€           | -                                    |
| Commission de souscription 2021         | -                | 313 k€                               |
| Solde de la prime d'émission à fin 2022 | 255 k€           | -                                    |

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à 9 873 €.

## État de l'actif immobilisé

|                                            | 31/12/2021      | Mouvements de l'exercice | 31/12/2022      |
|--------------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| Droits réels                               | 234 k€          | -                        | 234 k€          |
| Amortissements droits réels                | -4,8 k€         | -2,4 k€                  | -7,2 k€         |
| Immobilisations incorporelles              | -               | -                        | -               |
| Terrains et constructions locatives        | 3 722 k€        | 1 417 k€                 | 5 139 k€        |
| Immobilisations en cours                   | 3 758 k€        | -1 592 k€                | 2 166 k€        |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | -               | -                        | -               |
| Immobilisations financières                | -               | -                        | -               |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>7 709 k€</b> | <b>- 177 k€</b>          | <b>7 532 k€</b> |

L'entrée de 2,4k€ correspond à l'amortissement du droit réel de Lyon Chamarier.

Les montants de travaux afférents à Aix-en-Provence pour 297 566,48 €, à Chartres pour 484 611,19 € et à Toulon pour 640 202,00 € sont passés de la ligne engagements sur constructions à la ligne achats d'immeubles à la suite de la livraison des immeubles en début d'année 2022.

Les autres mouvements de la ligne 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. Ces mouvements sont les suivants :

- Lyon : - 60 000,00 € correspondant à un appel de fond complémentaire lié aux travaux et 17 643,60 € de réduction des commissions afférentes aux travaux.
- Nice : 83 386 € de réduction des commissions afférentes aux travaux.
- Nîmes : 101 749,14 € de réduction des commissions afférentes aux travaux et -34 597,88 € d'ajustement du coût des travaux.
- Strasbourg : 110 348,12 € d'ajustement du coût des travaux.
- Toulon : - 49 365,00 € correspondant à un ajustement du coût des travaux.

Les autres mouvements concernant les achats d'immeubles de l'exercice correspondent aux livraisons d'immeubles en 2022 énoncées ci-dessus et à la dissolution de l'ASL de Paris Malakoff pour 5 085,82 €.

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits

|                   | Aix-en-Provence | Chartres | Lyon | Nice | Nîmes | Paris    | Strasbourg | Toulon   | Total           |
|-------------------|-----------------|----------|------|------|-------|----------|------------|----------|-----------------|
| Loyers            | 7 317 €         | 16 035 € | 0 €  | 0 €  | 0 €   | 41 042 € | 0 €        | 14 868 € | <b>79 262 €</b> |
| Charges locatives | 464 €           | 373 €    | 0 €  | 0 €  | 0 €   | 1 428 €  | 0 €        | 803 €    | <b>3 068 €</b>  |

### Charges immobilières

On distingue :

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Charges et taxes récupérables             | 15 k€ |
| Travaux de gros entretien                 | Néant |
| Dotation aux amortissements de droit réel | 2 k€  |
| Autres charges immobilières               | 14 k€ |
| <i>dont taxes non récupérables</i>        | 7 k€  |
| <i>dont charges non récupérables</i>      | 7 k€  |

### 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. Le montant revenant à la société de gestion au titre de 2022 est de 4,6 k€, après déduction des honoraires de gestion facturés par les gestionnaires immobiliers.

Les diverses charges d'exploitation, soit 33 k€ sont constituées notamment de frais de dépositaire (13,4 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (9,7 k€), des frais d'expertises (5,5 k€), de frais de banque (1 k€), de catalogues et imprimés (2 k€) et de voyages et déplacements des membres du conseil et surveillance (0,7 k€).

### Résultat financier de la société

Néant.

### Résultat exceptionnel de la société

Au 31/12/2022, le résultat exceptionnel est de 2 156 €, venant clôturer un compte de l'"Etude notariale 1629".

## 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 SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier  
SCPI RENOVALYS N°7  
C/O Advenis REIM  
52 rue de Bassano  
75008 PARIS

### 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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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.

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.

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 ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et 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.

### Vérifications spécifiques

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.

## 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 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

Lyon, le 31 mars 2023

Olivier Deberdt



## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES**

---

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier RENOVALYS N°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 et les modalités essentielles 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.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

#### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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

Lyon, le 31 mars 2023

Olivier Deberdt

---

# PROJET DES RÉOLUTIONS



## TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE 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 2022, 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 2022 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, sur proposition de la société de gestion, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de la manière suivante :

| 31/12/2022                                | Total            | Par part        |
|-------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Résultat net                              | 9 873 €          | 5,81 €          |
| Report à nouveau                          | -101 163 €       | -59,51 €        |
| <b>Total distribuable</b>                 | <b>-91 290 €</b> | <b>-53,70 €</b> |
| Dividende                                 | 0 €              | 0 €             |
| <b>Report à nouveau après affectation</b> | <b>-91 290 €</b> | <b>-53,70 €</b> |

**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 :

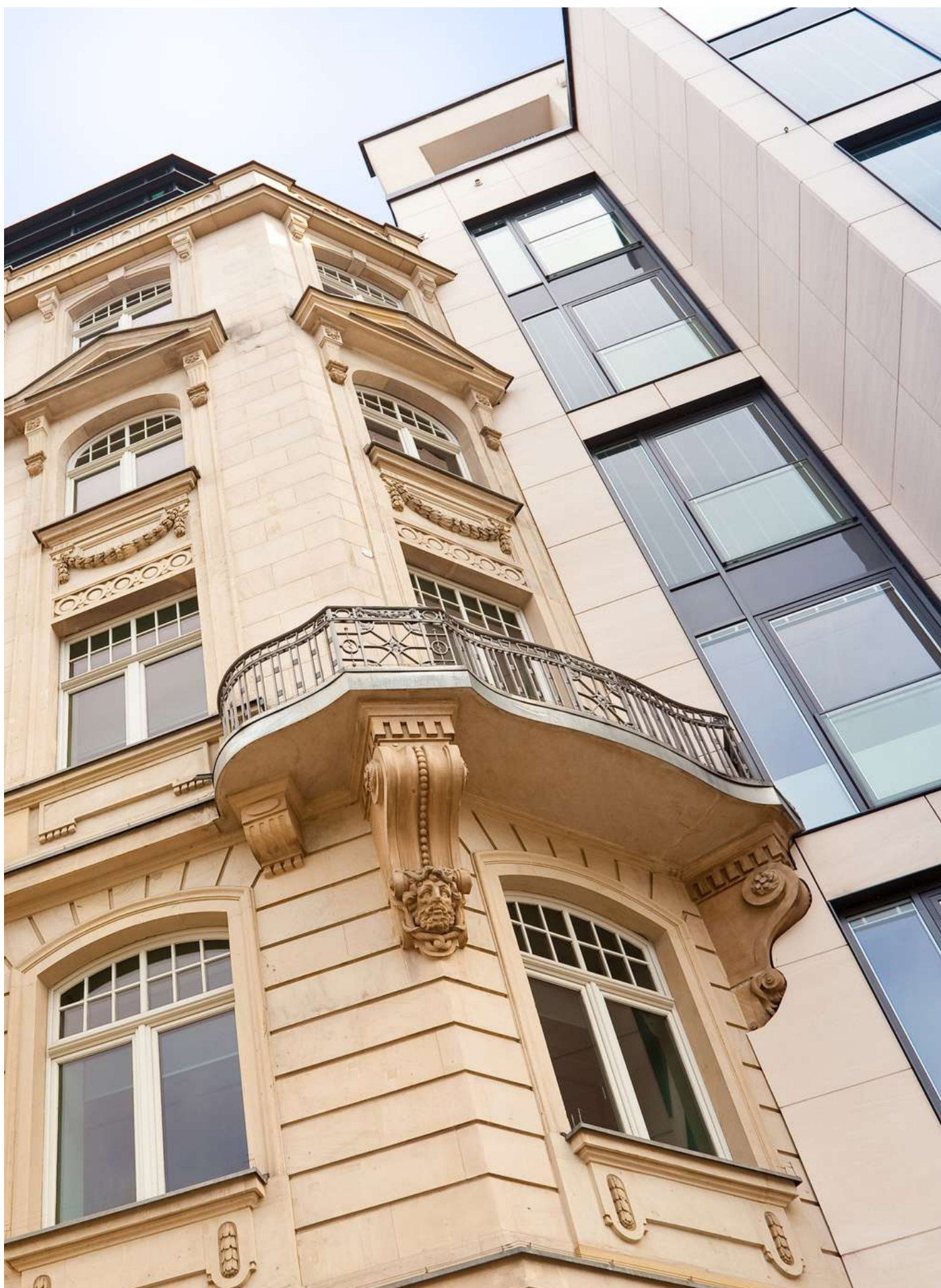
| 31/12/2022               | Valeur globale | Valeur par part |
|--------------------------|----------------|-----------------|
| Valeur comptable         | 7 473 709,63 € | 4 396,30 €      |
| Valeur de réalisation    | 6 951 380,08 € | 4 089,05 €      |
| Valeur de reconstitution | 8 361 887,76 € | 4 918,76 €      |

**Septième 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 Renovalys 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 française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)**

Elle promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif en immobilier.

### **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.

### **Code Monétaire et Financier (CMF)**

Le CMF regroupe les dispositions de nature législatives et réglementaires concernant les activités des professionnels de la banque, de la finance et de l'assurance.

### **Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)**

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources et de l'écosystème vivant, les enjeux sociaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociétale, dont les impacts touchent les utilisateurs finaux, de manière plus ou moins directe et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

### **Investissement Socialement Responsable (ISR)**

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et dans la gestion des actifs. Cela nécessite de définir des indicateurs sur les trois piliers d'analyse (E, S et G) pour inclure les critères extra-financiers au même titre que les critères financiers classiques dans les choix d'investissement ainsi que de définir des indicateurs de suivi pour faire progresser les performances des actifs immobiliers.





## 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.

## Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR » pour Sustainable Finance Disclosure Regulation

Il établit des règles harmonisées sur la transparence à appliquer par les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et les incidences négatives en matière de durabilité dans leurs processus de décision (investissement ou conseil), et la fourniture d'informations en matière de durabilité sur les produits financiers (article 1 dudit Règlement).

## Risque en matière de durabilité ou « Sustainability Risks » (SR)

Le risque de durabilité est un risque environnemental, social ou de gouvernance qui lorsqu'il survient peut avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement (article 2 point 22 du Règlement SFDR pour la définition, article 3 du Règlement Disclosure au niveau du gestionnaire et article 6 dudit Règlement au niveau des produits).

## 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 y compris les indemnités compensatrices de loyers ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, 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 Renovalys n° 7

RCS Paris 853 577 310

Visa AMF n°19-21 du 10 septembre 2019