



SCPI Renovalys n°7

Rapport annuel

2023

Sommaire



PARTIE 1
Page 3

Renovalys n°7 en bref



PARTIE 2
Page 6

Le marché immobilier en 2023



PARTIE 3
Page 9

Rapport de la société de gestion



PARTIE 4
Page 27

Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 5
Page 29

Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 6
Page 39

Rapport du Commissaire aux comptes



PARTIE 7
Page 43

Projet de résolutions



PARTIE 8
Page 45

Glossaire

PARTIE
1

Renovalys n°7 en bref

Aix-en-Provence

LA SCPI AU 31/12/2023

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 31/12/2023	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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾ 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

49 Rue de Châteaudun
75009 Paris

Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank

89-91 rue Gabriel Peri
92120 Montrouge

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

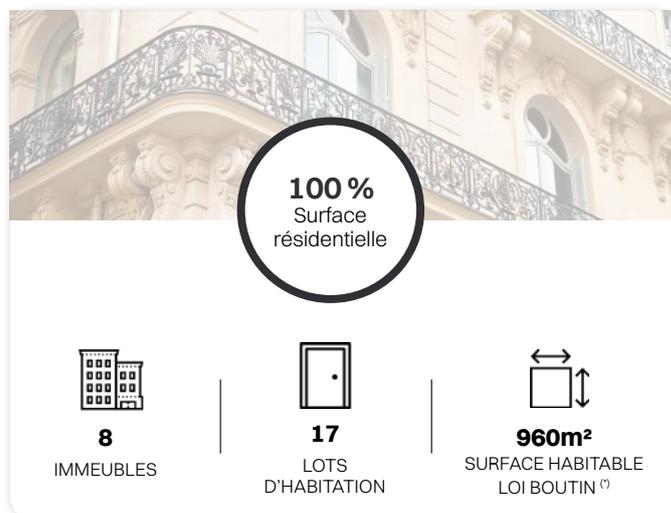
Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

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

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

PATRIMOINE AU 31/12/2023

8 ACTIFS EN FRANCE



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

PARTIE

2

Le marché immobilier en 2023

L'immeuble sur cette illustration fait partie du patrimoine d'une autre SCPI gérée par Advenis REIM.

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2023 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'analyse produite appartient à la société de gestion et repose sur ses hypothèses. Les informations diffusées dans cette partie ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

Chers associés,

L'année 2023 vient marquer la fin de la tendance haussière des prix de l'immobilier des années précédentes. En effet, les notaires de France notent une baisse de 2 % de l'indice des prix des appartements anciens en France métropolitaine sur un an à fin septembre 2023. Les volumes sont également en baisse de 18 % sur la même période. Dans un contexte économique empreint d'incertitudes, le marché immobilier, notamment celui du résidentiel ancien, ne prouve plus sa résilience historique et vient confirmer le ralentissement déjà observé sur la fin d'année 2022.

Dans l'environnement actuel, marqué par la hausse brutale de l'inflation, les ménages sont amenés à repenser leur choix d'investissement. La conjoncture économique, et plus précisément le quasi-quadruplement des taux d'intérêt en 18 mois, a induit un net recul de l'activité immobilière.

Marché de l'immobilier en 2023

Après une croissance constante sur près de 10 ans, le marché immobilier a commencé à décélérer au 2^{ème} semestre 2022. En 2023, les volumes sont en baisse. En effet, ont été enregistrées 928 000 transactions sur un an à fin septembre, alors que 1,13 million de transactions ont été réalisées en 2022 sur la même période. Le volume annuel de transactions réalisé sur ces douze derniers mois est similaire à celui observé six ans plus tôt (929 000 transactions à fin juillet 2017). Il s'agirait de la plus importante chute annuelle des ventes jamais enregistrée depuis plus de 50 ans.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont diminué de 2 %. La baisse est modérée mais contraste avec l'amplitude des hausses constatées ces dernières années (+4,1 % au 3^e trimestre 2022 et +5,3 % au 3^e trimestre 2021). Les prix n'avaient plus connu de baisse annuelle depuis l'année 2015. Il faut toutefois dissocier les régions de l'Île-de-France :

- En région, les prix demeurent relativement stables sur un an (+0,5 %) après avoir augmenté de +7,2 % il y a un an.
- En Île-de-France, les prix ont chuté de 5,3 % en un an après s'être maintenus l'an dernier.

Les évolutions des prix par ville sont globalement homogènes et modérées. Concernant les communes plus accessibles, la tendance reste à la hausse des prix sur un an. Les hausses les plus significatives s'observent à Orléans (+5,1 %), Marseille (+5,6 %), Toulon (+7,2 %). À l'inverse pour les communes plus onéreuses, la tendance est à la baisse des prix à l'exception des communes de Lille (+2,6 %) et Nice (+7,3 %). Les baisses de prix restent mesurées, jusqu'à 4 % pour Lyon, Paris et Nantes, mais font suite au ralentissement déjà constaté il y a un an pour ces communes. Nice se distingue pour la deuxième année consécutive, après une évolution déjà prononcée en 2022 (+5,9 %).

Concernant le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine, il est en baisse entre 2021 et 2023, avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 84 m² en 2021 à 75 m² en 2023, soit une diminution de 11 % (-9 m²). À noter que depuis 2019, la baisse est légèrement supérieure et atteint 13 % (-11 m²). Dans le même temps, les taux de crédit (en moyenne annuelle) sont passés de 1,1 % en 2021 à 4,2 % au quatrième trimestre 2023.

En 2023, le marché immobilier est toujours impacté par les critères ESG ⁽¹⁾ (Environnement, Social et Gouvernance mis en place par la loi climat et résilience votée en 2021) qui creusent l'écart de valeur entre les logements conformes aux normes environnementales et ceux qui ne le sont pas. 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.

Le marché des SCPI en France

En 2023, la collecte brute des SCPI a atteint 7,7 milliards € marquant un retour à la moyenne de 2018-2020 après une année 2022 exceptionnelle. La répartition de cette collecte reste inégale entre les différents acteurs du marché, avec une prédominance des SCPI « diversifiées », « bureau », « santé et éducation ». Les secteurs qui se distinguent et qui sont recherchés par les investisseurs sont :

- les SCPI diversifiées, qui représentent 42 % de la collecte ;
- le bureau, qui a canalisé 33 % de la collecte en 2023 ;
- le secteur de la santé présentant 13 % de la collecte.

Bilan de l'activité 2023 pour la SCPI Renovalys N°7

La SCPI Renovalys N°7 améliore son Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾ en cette année 2023 (avec un taux de 91,58 % sur l'année). Le montant des loyers facturés est d'ailleurs supérieur à celui de l'année 2022, notamment grâce à la livraison et mise en location des lots de Nice et Strasbourg. Au 31 décembre 2023, la totalité des lots de la SCPI sont livrés. Les 3 lots de Nîmes et Lyon sont en cours de commercialisation au 31 décembre, 2 des lots ont été loués au début d'année 2024.

Grâce à un meilleur Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾ et un montant de loyers facturés supérieur à 2022, le résultat de la SCPI permet de réaliser la première distribution depuis sa création.

Sources : Notaires de France, ASPIM, Nexity, JLL, l'Adresse.

⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. La liquidité est limitée.

NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2023

L'offre immobilière, mesurée en nombre d'annonces, a augmenté de 23 % en 2023, selon « Bien'ici » sur les volumes qu'ils ont pu observer sur l'année 2023. Cette profusion d'offres est accompagnée par l'allongement du temps de diffusion des annonces de +20 jours par rapport à 2022. A l'opposé, c'est la demande qui s'est affaiblie, avec une baisse de 31 % expliquée par des prix immobiliers qui restent élevés, dans un contexte où le coût d'emprunt a significativement augmenté, et générant une baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Les prix immobiliers continuent de fluctuer considérablement selon les localités. Concernant les petites surfaces, une réduction allant jusqu'à 8 % a été observée en un an dans des villes comme Paris, Bordeaux, et Nantes. À l'opposé, à Marseille, le coût des petites surfaces a connu une hausse significative de 13 % par rapport à l'année précédente.

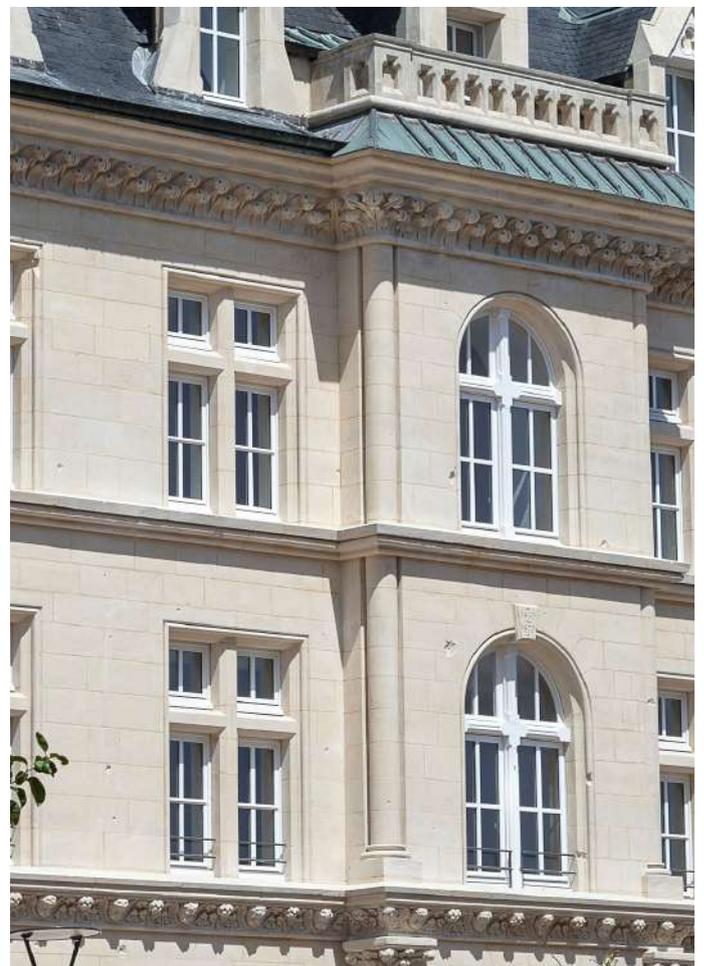
Pour les appartements de type T3, la variation des prix est encore plus prononcée. Par exemple, l'acquisition d'un appartement de trois pièces à Lille fait l'objet d'une baisse de 16 % par rapport à l'année dernière. Cependant, cette tendance n'est pas uniforme. Ainsi, à Blanc Mesnil, le prix d'un T3 a augmenté de 19 % sur un an, tandis qu'à Valence, il a diminué de 25 %. Ces chiffres illustrent ainsi les disparités régionales marquées sur le marché de l'immobilier.



Jean-François Chaury
Directeur Général
d'Advenis REIM



Pierre-Simon CREO,
Gérant de la SCPI
Renovalys n°7



PARTE
3

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^{ème} 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 31/12/2023 (nominal ^(*) : 4 300 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
7 310 000 €	1 700	301

A la suite de l'assemblée générale extraordinaire du 08 février 2024, les associés ont voté la réduction du capital de la SCPI en écrasant le report à nouveau cumulé négatif de 91 290€ (soit 53,7€ par part). Ainsi, au 08/02/2024, le capital social de la SCPI est passé de 7 310 000€ à 7 218 710€ (soit un nominal de 4 246,30€).

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 2023.

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 sur le marché secondaire 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 31/12/2023, la SCPI n'enregistre aucune transaction de parts sur le marché secondaire.

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

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 :

L'ensemble du patrimoine de la SCPI Renoyalys N°7 est livré.



Hôtel Valbelle

Aix-en-Provence

Acquisition en 2019, d'un lot dans un hôtel particulier du XVII^{ème} 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.

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.

Nice



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



159, avenue de Malakoff

Acquisition en 2019, de deux lots au 159 avenue Malakoff Paris. Au coeur 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.

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



5, rue d'Antrechaus

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.

Tableau récapitulatif du patrimoine

IMMEUBLE	Nombre de lots	Surface habitable loi Boutin ^(*) (m ²)	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition du foncier (k€ droits inclus)	Prix des travaux engagés (k€)	Prix de revient (€ / m ²)
Aix-en-Provence (24 rue Mignet)	1	57	100 %	315	298	10 753
Chartres (3-5, Tertre Saint Aignan)	2	142	100 %	132	485	4 342
Lyon (37 rue Saint-Jean)	1	111	100 %	234	1 016	11 256
Nice (18 rue Barla)	3	102	100 %	458	358	7 999
Nîmes (6 avenue Feuchères)	2	124	100 %	313	414	5 865
Paris (159 avenue de Malakoff)	2	109	100 %	1 088	403	13 674
Strasbourg (12 rue des Dentelles)	2	105	100 %	387	429	7 767
Toulon (5, rue d'Antrechaus)	4	210	100 %	620	640	6 000
TOTAL	17	960	-	3 547	4 041	7 904

Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à son objet et à sa politique d'investissement, le patrimoine de la SCPI Renovalys N°7 est constitué de logements. Au 31/12/2023, en % des valeurs vénales :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Île-de -France	22,71 %	-	22,71 %
Régions	77,29 %	-	77,29 %
TOTAL	100,00 %	-	100,00 %

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

Travaux de rénovation du patrimoine

Le chantier de Lyon est achevé, la SCPI Renovalys N°7 a réceptionné son lot en novembre 2023, il a été loué début janvier 2024.

Les travaux sur Nice se sont achevés sur la fin du premier semestre 2023, les trois appartements détenus par la SCPI ont été réceptionnés en mai 2023 et sont actuellement loués.

Concernant Nîmes, les deux appartements détenus par Renovalys N°7, ont été réceptionnés en novembre 2023. Seul un des deux lots a trouvé preneur début janvier 2024, le second lot est en cours de commercialisation.

Enfin, le chantier de Strasbourg s'est terminé au début de l'année 2023. Les deux lots détenus par la SCPI ont été réceptionnés en février 2023 et sont loués.

L'ensemble du patrimoine est livré. Le tableau ci-dessous précise les dates de livraison des immeubles :

Immeuble	Avancement	Livraison
Aix-en-Provence	Livré	1T 2022
Chartres	Livré	1T 2022
Lyon	Livré	4T 2023
Nice	Livré	2T 2023
Nîmes	Livré	4T 2023
Paris	Livré	1T 2021
Strasbourg	Livré	1T 2023
Toulon	Livré	1T 2022



GESTION LOCATIVE

Situation locative

Au 31 décembre 2023, la SCPI sur les 17 lots que possède la SCPI, 14 étaient loués. Les trois lots vacants sont ceux réceptionnés en fin d'année, 1 à Lyon et 2 à Nîmes.

À cette date, le taux d'occupation physique TOP ^(*) du patrimoine est de 75,54 % et le taux d'occupation financier annuel 2023 TOF ^(*) est de 91,58 %.

Évolution du TOF ^(*) moyen annuel (en %)	2021	2022	2023
	78,38 %	78,52 %	91,58 %



TOF ^(*)

- Locaux occupés : 91,58 %
- 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 : 8,42 %

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 facturés

Les immeubles ont permis à la SCPI de facturer 141 787 € de loyers sur 2023.

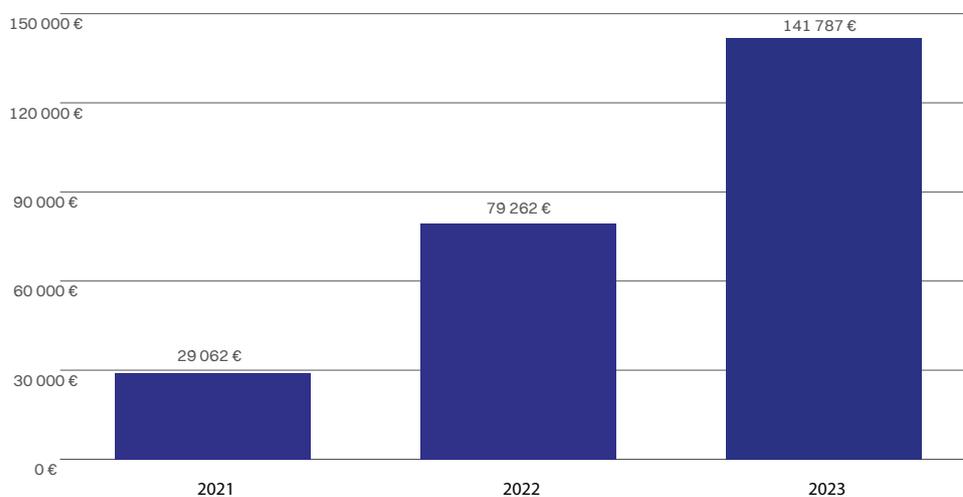
Répartition des revenus locatifs 2023



Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

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

Évolution des loyers au cours des derniers exercices



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 31/12/2023 est de 5k€, aucune créance n'est classée en créance douteuse.

PERSPECTIVES POUR 2024

Pour 2024, l'objectif est de poursuivre le travail de la SCPI sur les taux d'occupation physique ^(*) et financier ^(*). Les conséquences du contexte actuel, avec la hausse brutale des taux d'intérêts, auraient tendance à bénéficier aux propriétaires bailleurs. Cependant, elles impliquent un risque d'augmentation des impayés, la SCPI restera vigilante sur ce point en 2024.

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



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 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, des grilles d'évaluation ESG ont été développées pour évaluer les actifs des deux SCPI labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable) et leur attribuer un score : EUROVALYS et ELIALYS. Les risques en matière de durabilité sont intégrés à la gestion de ces fonds qui suivent une stratégie d'amélioration de la performance ESG, dite « Best-in-progress », consistant à faire progresser leur score d'au moins 20 points sur 100.

Ces labels ISR ont été décernés par AFNOR Certification et sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025.

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 (réglementaires, de présentation) des fonds labellisés sur notre site internet advenis-reim.com.

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

RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2023, la SCPI Renovalys N°7 a facturé 141 787 € de loyers et a perçu 710 € de produits financiers pour les placements d'excédents de trésorerie sur des comptes rémunérés.

Les principaux postes de charges ont été constitués des taxes foncières et locatives (20,3 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 (17,1 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 33,3 k€, sont constituées notamment des frais dépositaires (12 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissaires aux comptes (13,5 k€), des frais d'expertises (3,4 k€), de services bancaires (0,6 k€), des catalogues et imprimés (2,1 k€) et annonces et insertion (0,3 k€).

Distribution 2023

31/12/2023	Total	Par part
Résultat net	49 871,67 €	29,34 €
Report à nouveau ^(*)	- 91 290,37 €	- 53,70 €
Réduction de capital votée en AGE le 08/02/2024	91 290,00 €	53,70 €
Report à nouveau ^(*) après réduction de capital	- 0,37 €	0,00 €
Total distribuable	48 871,30 €	29,34 €
Dividende brut ^(*)	34 000,00 €	20,00 €
Report à nouveau ^(*) après affectation	15 871,30 €	9,34 €

Suite aux votes des associés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 08 février 2024 ayant permis la réduction du capital de la SCPI, nous proposons de distribuer au titre de l'année 2023, un dividende brut, avant prélèvements fiscaux et sociaux sur revenus financiers, de 20,00 € par part. (montant incluant 0,42 € par part de revenus financiers)

Des prélèvements fiscaux et sociaux sur les revenus financiers sont appliqués pour chaque associé selon son régime fiscal propre.

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

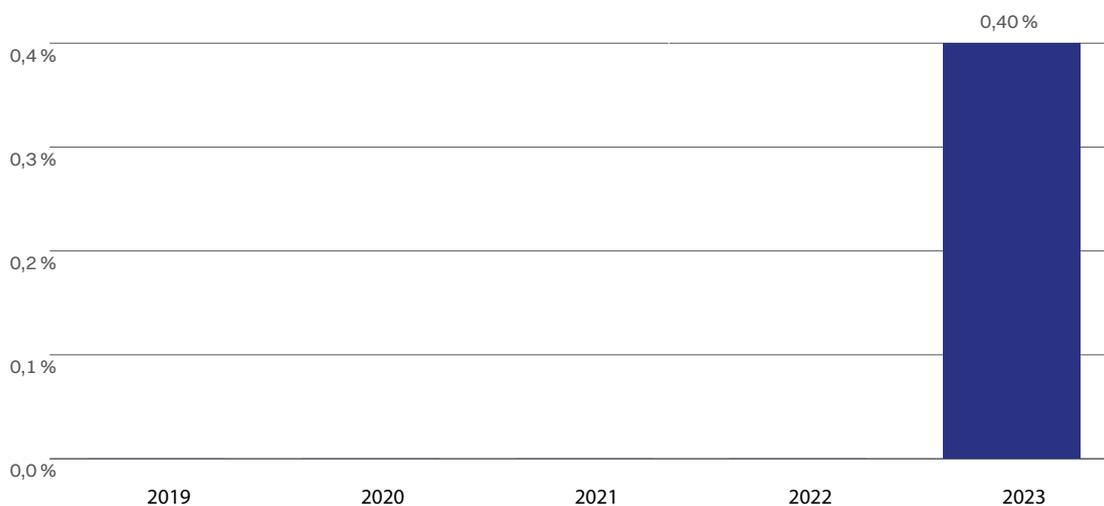
€/Part	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net	-50,70	-47,26	-11,61	5,81	29,34
Report à nouveau ^(*) cumulé	0,00	-24,74	-47,90	-59,51	0,00 ⁽¹⁾
Dividendes bruts distribués ^(*)	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00
Report à nouveau ^(*) après distribution	-50,70	-72,00	-59,51	-53,70	9,34

⁽¹⁾ A la suite de la réduction de capital votée en assemblée générale extraordinaire le 08 février 2024.

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).

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

Évolution du taux de distribution^(*) au cours des derniers exercices



Le calcul des taux de distribution a été fait en prenant en compte le prix de souscription initial et non le prix par part acquéreur moyen de l'année N-1 comme le préconise l'ASPIM (*) pour les SCPI à capital fixe, le nombre de ventes de parts sur le marché secondaire depuis la clôture des souscriptions n'étant pas significatif et ne permettant pas de considérer le prix acquéreur moyen comme un prix représentatif du marché.

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).

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 31/12/2023 par date d'échéance.

	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2022	64 122 €	6 810 €	34 598 €	22 714 €	-
	2023	20 694 €	3 650 €	-	17 044 €	-
Dettes litigieuses	2022	-	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-	-
TOTAL	2022	64 122 €	6 810 €	34 598 €	22 714 €	-
	2023	20 694 €	3 650 €	-	17 044 €	-

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

Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2022	Mouvement de l'exercice	Total au 31/12/2023
+ Fonds collectés	8 402 650 €	-	8 402 650 €
- Achats d'immeubles	-5 139 494 €	-2 198 684 €	-7 338 178 €
- Immobilisation incorporelle dont droit réel	-233 647 €	-	-233 647 €
- Immobilisations	-2 166 490 €	2 166 490 €	0 €
- Cessions d'immeubles	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-837 650 €	-	-837 650 €
- Autres immobilisations corporelles	-	-	-
- Autres immobilisations incorporelles	-	-	-
SOLDE	25 368€	-32 194 €	-6 825 €



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	-	-
2023	7 310 000 €	-	1700	301	-	-

EXPERTISES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations notamment de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en arbitrant la valeur vénale des actifs selon deux méthodes :

- Méthode par comparaison,
- Méthode par le revenu.

La valeur d'expertise globale des actifs détenus par la SCPI Renovalys N°7 s'élève à 6 780 000 € au 31 décembre 2023.

La méthode retenue par actif est la même qu'en 2022 : Tous les actifs ont été évalués en utilisant la méthode par comparaison, à l'exception de l'immeuble de Paris, qui a été évalué selon la méthode par le revenu.

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 2023.

Valeur comptable	2023
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	7 562 089,17 €
Valeur nette des autres actifs	-38 507,87 €
VALEUR COMPTABLE ^(*)	7 523 581,30 €
Soit pour une part	4 425,64 €

La valeur comptable^(*) de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 7 523 581,30 €, soit 4 425,64 € 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	2023
Valeur vénale ^(*)	6 780 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	-38 507,87 €
VALEUR DE RÉALISATION ^(*)	6 741 492,13 €
Soit pour une part	3 965,58 €

La valeur de réalisation^(*) de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 6 741 492,13 €, soit 3 965,58 € par part.

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

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	2023
Valeur de réalisation ^(*)	6 741 492,13 €
Frais d'acquisition	474 600,00 €
Commission de souscription	891 876,59 €
VALEUR DE RECONSTITUTION ^(*)	8 107 968,72 €
Soit pour une part	4 769,39 €

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 8 107 968,78 €, soit 4 769,39€ par part.

Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution ^(*)

Valeurs	2022	Soit par part	2023	Soit par part
Valeur de réalisation ^(*)	6 951 380,08 €	4 089,05 €	6 741 492,13 €	3 965,58 €
Valeur de reconstitution ^(*)	8 361 887,76 €	4 918,76 €	8 107 968,72 €	4 769,39 €

En 2023, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Renovalys N°7 ont respectivement diminué de 3,02 % et 3,04 %.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31/12/2023 la valeur fiscale indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2024 est de 3 930,63 € 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 et varient selon le pays d'investissement. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2023, 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 : 6 610 € au titre de la commission de gestion (déduction faite des honoraires payés aux administrateurs de biens). Aucune commission de cession de parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente n'a été payée au titre de l'exercice 2023, en l'absence de transaction sur le marché secondaire.

Advenis Property et Facility Management : 7 506 € au titre des missions d'administrateurs de biens et d'honoraires de syndic.

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

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 professionnels 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 2023, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 collaborateurs fin 2023, se sont élevées à 1 378 627 € se décomposant en :

- 1 230 877 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 670 248 € versés à l'ensemble du personnel identifié (*), soit 8 professionnels fin 2023
- 147 750 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 122 750 € versés à 8 professionnels 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 ou de la performance de son secteur d'activité ou de celle du FIA concerné ou même de la performance de la société de gestion. Elle est versée par Advenis REIM à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité^(*) pour l'ensemble du personnel identifié. 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.

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

Les sources règlementaires

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.

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

DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE

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 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 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 réalisé par le service conformité sous la responsabilité de la RCCI, vérifie le respect de la réglementation et des règles professionnelles ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de 1er niveau. Il couvre à la fois des contrôles fonctionnels s'exerçant sur des matières comme la comptabilité, la gestion des associés, la gestion technique, la gestion immobilière et des contrôles purement réglementaires (lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme) ;
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission d'adopter une focale objective sur l'adéquation et l'efficacité des mécanismes et dispositifs de contrôle existants. Ce contrôle vise à formuler des recommandations à adopter et à vérifier le respect des recommandations précédemment émises. Il fait l'objet d'un rapport annuel à destination des dirigeants de la SGP ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).

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

Origine et Provenances des fonds

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Advenis REIM reste vigilante sur l'origine, 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 Renovalys 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 conduite 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, à la Responsable de la Conformité, laquelle 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 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 Fonds d'Investissement Alternatifs (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)

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.

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

PARTIE



Rapport du conseil de surveillance

Paris

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 au 31/12/2023, 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 301 associés représentant un capital de 7 310 000€. L'ensemble des lots a été livré au 31 décembre 2023.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

Valeur comptable : 4 425,64 €

Valeur de réalisation : 3 965,58 €

Valeur de reconstitution : 4 769,39 €

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

Résultat de l'exercice 2023

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 49 871,67 € et sera affecté au report à nouveau. Rapporté à une part, il a représenté 29,34 €.

Suite aux votes des associés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 08 février 2024 ayant permis la réduction du capital de la SCPI, le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer au titre de l'année 2023, un dividende de 20,00 € par part.

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**

PARTIE
5



Comptes annuels de la SCPI

Strasbourg

ÉTAT DU PATRIMOINE

EXERCICE 2023

EXERCICE 2022

État du patrimoine (en euros)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	233 647	216 400	233 647	216 400
Amortissements droits réels	-9 736		-7 302	
Terrains et constructions locatives	7 338 178	6 563 600	5 139 494	4 775 530
Immobilisations en cours	0	0	2 166 490	2 018 070
Total	7 562 089	6 780 000	7 532 330	7 010 000
Charges à répartir				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Total				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total				
TOTAL I	7 562 089	6 780 000	7 532 330	7 010 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières				
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				
TOTAL II				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs d'exploitation				
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				
Total				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 049	11 049	11 873	11 873
Autres créances	815	815	1 506	1 506
Provisions pour dépréciation des créances				
Total	11 864	11 864	13 379	13 379
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	48 429	48 429	53 242	53 242
Total	48 429	48 429	53 242	53 242
TOTAL III	60 294	60 294	66 621	66 621

EXERCICE 2023

EXERCICE 2022

État du patrimoine (en euros)	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-9 200	-9 200	-9 173	-9 173
Dettes d'exploitation	-89 601	-89 601	-114 788	-114 788
Dettes diverses	0	0	-1 279	-1 279
TOTAL IV	-98 801	-98 801	-125 241	-125 241
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
TOTAL V				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	7 523 581		7 473 710	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		6 741 492		6 951 380

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation D'ouverture	Affectation	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	7 310 000			7 310 000
Capital en cours de souscription				
Total	7 310 000			7 310 000
PRIMES D'EMISSION				
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
Total	255 000			255 000
ECARTS D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Total				
Fonds de remboursements prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
REPORT A NOUVEAU (*)	-101 163	9 873	0	-91 290
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	9 873	-9 873	49 872	49 872
Acomptes sur distribution				
Total	9 873	-9 873	49 872	49 872
TOTAL GÉNÉRAL	7 473 710	0	49 872	7 523 581

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

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Exercice 2023	Exercice 2022
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	141 787	79 262
Charges facturées	8 011	3 068
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	149 799	82 330
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	22 801	15 246
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	613	-
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	24 306	13 771
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	50 154	31 452
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	99 645	50 879
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprise de provision pour créances douteuses		
Autres produits		
TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	0	0
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion et honoraires de gestion gestionnaires	17 113	9 784
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	33 326	32 516
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	45	862
TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	50 484	43 162
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-50 484	-43 162
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	711	0
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	711	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	711	0

En €	Exercice 2023	Exercice 2022
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0	2 156
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	2 156
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	2 156
RÉSULTAT NET	49 871	9 873

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2023

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 2023. 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).

Évènements significatifs de l'exercice

En 2023, la SCPI Renovalys N°7 a réceptionné ses lots détenus à Lyon, Nîmes, Nice et Strasbourg.

Évènements post-clôture

L'ASL^(*) de l'immeuble de Lyon a voté le 16 janvier 2024 en faveur d'un rehaussement du budget travaux d'un montant global de 289 899.20 €, engageant la SCPI Renovalys N°7 à verser le montant correspondant à sa quote-part, soit 18 181.80 €.

Une assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 08 février 2024 dans le but de réduire le capital de la SCPI en écrasant le report à nouveau cumulé négatif, pour permettre la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2023.

^{(*) Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.}

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 2023, 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	
Date acquisition	12/2019
2022	
Valeurs bilantielles en k€	226
Valeurs estimées en k€	216
2023	
Valeurs bilantielles en k€	224
Valeurs estimées en k€	216

Terrains et constructions locatives

Ce poste correspond à la valeur du foncier des 8 programmes immobiliers :

Immeubles	Date acquisition	2023		2022	
		Valeurs bilantielles en k€	Valeurs estimées en k€	Valeurs bilantielles en k€	Valeurs estimées en k€
Aix-en-Provence	12/2019	613	460	613	460
Chartres	12/2019	617	580	617	600
Nice	12/2021	816	720	458	425
Nîmes	12/2021	729	630	313	290
Paris	12/2019	1 490	1 540	1 490	1 580
Strasbourg	12/2021	816	730	388	361
Toulon	12/2019 12/2020 12/2021	1 260	1 030	1 260	1 060
Lyon	12/2019	998	874	0	0
TOTAL		7 338	6 564	5 139	4 776

Immobilisations en cours

Au 31/12/2023, l'ensemble des programmes a été livré.

Immeubles	Date acquisition	2023		2022	
		Valeurs bilantielles en k€	Valeurs estimées en k€	Valeurs bilantielles en k€	Valeurs estimées en k€
Aix-en-Provence	12/2019	-	-	0	0
Chartres	12/2019	-	-	0	0
Lyon	12/2019	-	-	998	924
Nice	12/2021	-	-	326	316
Nîmes	12/2019	-	-	414	370
Strasbourg	12/2021	-	-	429	409
Toulon	12/2019 12/2020 12/2021	-	-	0	0
TOTAL		-	-	2 166	2 018

Locataires et comptes rattachés

Les créances sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés en k€	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Locataires	5	5	-
Créances sur société de gestion	6	6	-
TOTAL	11	11	-

Autres créances

Elles sont constituées de :

Créances locataires et comptes rattachés en k€	Total	À moins d'un an	À plus d'un an
Dont autres créances	1	1	-
TOTAL	1	1	-

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 48 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 en €	Total en €
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
TOTAL	1 700	4 300	7 310 000

Tableau des capitaux propres

	N-1 en k€	+ en k€	- en k€	N en k€
Capital	7 310			7 310
Primes d'émission	1 093			1 093
Prélèvement sur la prime d'émission	-838			-838
Report à nouveau	-101	10		-91
Résultat	10	50	10	50
TOTAL	7 474	60	10	7 524

Aucun dividende n'a été versé, conformément à l'AGO de l'approbation des comptes 2022.

Dettes

Elles sont constituées par :

	Total en k€	À moins d'un an en k€	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
Dettes financières	9	9	-	-
dont dépôts et cautionnements	9	9	-	-
dont intérêts à payer	0	0	-	-
Dettes d'exploitation	90	90	-	-
dont dettes fournisseurs	21	21	-	-
dont fournisseurs factures non parvenues	66	66	-	-
dont dettes fiscales	3	3	-	-
dont autres comptes créditeurs	-	-	-	-
dont décomptes de notaires non soldés	-	-	-	-

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 en k€	Prélèvements sur la prime d'émission en k€
Prime d'émission 2019	289	-
Commission de souscription 2019	-	206
Prime d'émission 2020	405	-
Commission de souscription 2020	-	318
Prime d'émission 2021	398	-
Commission de souscription 2021	-	313
Solde de la prime d'émission à fin 2023	255	-

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2023.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à 49 871 €.

État de l'actif immobilisé

	31/12/2022 en k€	Mouvements de l'exercice	31/12/2023 en k€
Droits réels	234	-	234
Amortissements droits réels	-7	-2	-10
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Terrains et constructions locatives	5 139	2 199	7 338
Immobilisations en cours	2 166	- 2166	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
TOTAL	7 532	30	7 562

Au 31/12/2023, l'ensemble des programmes ont été livrés.

Informations relatives au compte de résultat

Produits

	Aix-en-Provence	Chartres	Lyon	Nice	Nîmes	Paris	Strasbourg	Toulon	Total
Loyers en k€	14	21	0	13	0	42	18	34	142
Charges locatives en k€	1	0	0	1	0	3	1	2	8

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables	23 k€
Travaux de gros entretien	0 k€
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 k€
Dotations aux amortissements du droit réel	2 k€
Autres charges immobilières	24 k€
<i>dont taxes non récupérables</i>	20 k€
<i>dont charges non récupérables</i>	4 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 2023 est de 6,6 k€, après déduction des honoraires de gestion facturés par les gestionnaires immobiliers.

Les diverses charges d'exploitation, soit 33,3 k€ sont constituées notamment de frais de dépositaire (12 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (13,5 k€), des frais d'expertises (3,4 k€), de frais de banque (0,6 k€), de catalogues et imprimés (2,1 k€) et de voyages et déplacements des membres du conseil et surveillance (0,6 k€).

Résultat financier de la société

Au 31/12/2023, le résultat financier est de 711 €.

Résultat exceptionnel de la société

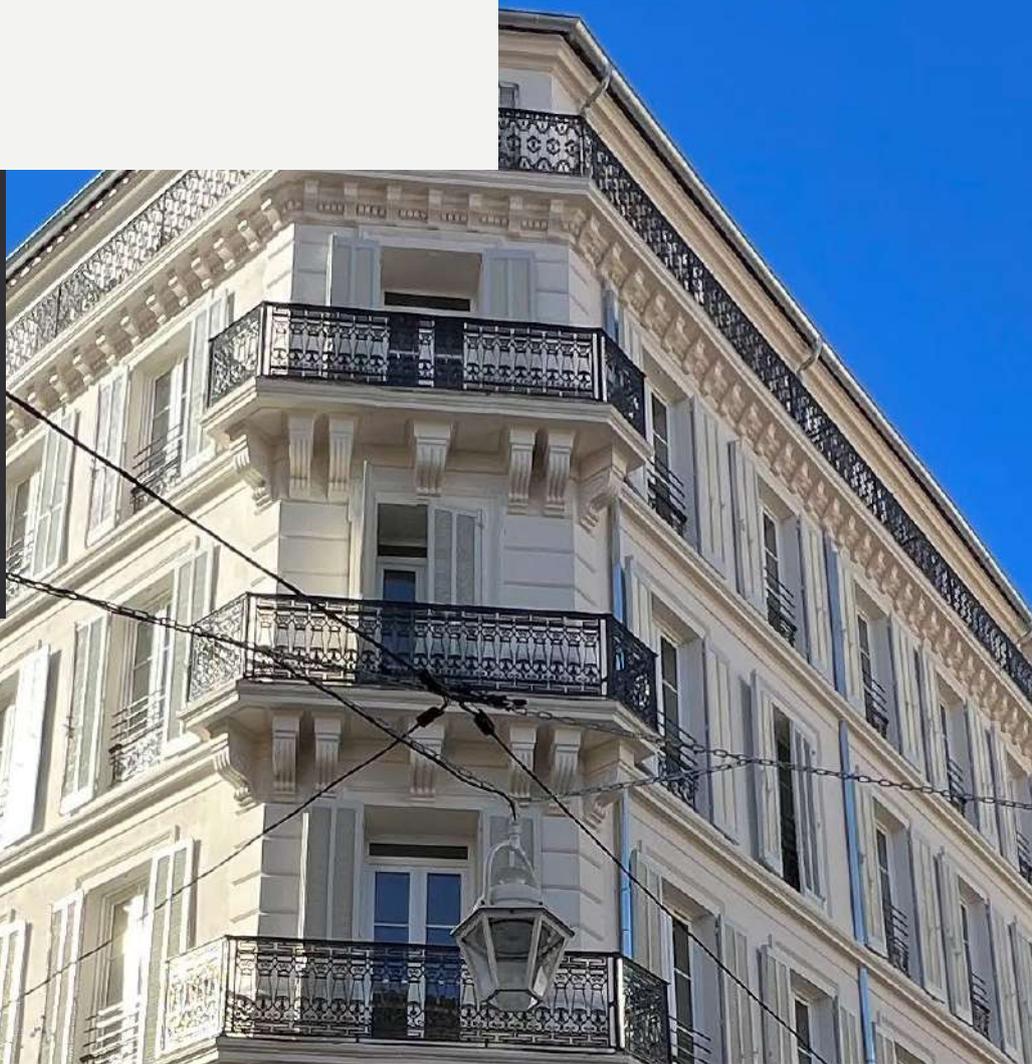
Néant.

Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

Engagements financiers donnés et reçus

Il n'existe pas d'engagements hors bilan.

PARTIE



Rapports du Commissaire aux comptes



Toulon

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 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 2 avril 2024

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 2023

A 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 avisé 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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 2 avril 2024

Olivier Deberdt

PARTIE



Projet de résolutions

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 2023, 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 2023 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 2023 de la manière suivante :

31/12/2023	Total en €	Par part en €
Résultat net	49 871,67	29,34
Report à nouveau ^(*)	-91 290,37	-53,70
Réduction de capital votée en AGE le 08/02/2024	91 290,00	53,70
Report à nouveau après réduction de capital	0	0
Total distribuable	49 871,30	29,34
Dividende ^(*)	34 000,00	20,00
Report à nouveau après affectation	15 871,30	9,34

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 20 euros.

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 :

31/12/2023	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable ^(*)	7 523 581,30	4 425,64
Valeur de réalisation ^(*)	6 741 492,13	3 965,58
Valeur de reconstitution ^(*)	8 107 968,72	4 769,39

Septième résolution — Le mandat de l'expert externe en évaluation étant arrivé à l'échéance, l'assemblée générale ordinaire prend acte de ce que la société de gestion propose de donner mandat pour une période de cinq exercices à la société VIF EXPERTISE 49 Rue de Châteaudun, 75009 Paris. Le cabinet VIF EXPERTISE est nommé en qualité d'expert externe en évaluation. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2028.

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

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

PARTIE



Glossaire

Paris

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.

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.

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 sociétaux 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.

Dividendes bruts par part

Pour une part en jouissance au 1er janvier de l'année N. Dividendes (avant prélèvements libératoires et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France et à l'étranger) versés au titre de l'année N.

Investissement Socialement Responsable (ISR)

Cela désigne l'inclusion des critères environnementaux, sociétaux 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 l'incidence substantielle de leurs activités professionnelles sur les profils de risque de la société de gestion et des FIA gérés.

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).

Report à nouveau de l'année

Solde entre le résultat distribuable et le résultat distribué cumulé à celui des années précédentes divisé par le nombre moyen de parts en jouissance sur l'année.

RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)

La Responsabilité Sociétale des Entreprises désigne la prise en compte par les entreprises, sur base volontaire, et parfois juridique, des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et éthiques dans leurs activités.

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).

Surface habitable loi Boutin

Depuis mars 2009, les superficies des locations à usage de résidence principale doivent être mesurées selon la loi Boutin. La surface habitable représente la somme totale des planchers des pièces habitables supérieures à une hauteur de 1,80 m. Sont déduites de ce calcul, les surfaces occupées par les murs, les cloisons, les escaliers, etc. D'autres éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface habitable selon la loi Boutin : terrasses, balcons, caves, garages, parkings, greniers, remises, vérandas, réserves, sous-sols, combles non aménagés.

Taux d'occupation physique (TOP)

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 mais pas les surfaces extérieures ni les parkings).

Taux d'occupation financier (TOF)

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 louée, pour la période considérée.

Taux de distribution

Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le dernier prix de souscription de la SCPI.

Valeur comptable

Valeur du patrimoine figurant dans le bilan. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction).

Valeur de reconstitution

C'est la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de Gestion).

Valeur nominale

Elle se définit comme la quote-part que représente une part sociale par rapport au montant total du capital social.

Valeur de réalisation

C'est la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant et de la valeur des autres actifs de la société diminuée des dettes.

Valeur vénale (d'un immeuble ou d'un patrimoine)

Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».



Rapport annuel

2023

**SCPI
Renovalys n°7**

SCPI Renovalys n°7

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris 853 577 310
Visa AMF n°19-21 du 10 septembre 2019
Dépositaire : CACEIS Bank

Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management