



SCPI Renovalys n°7

Rapport annuel

2024

Sommaire



PARTIE 1
Page 3

Renovalys n°7 en bref



PARTIE 2
Page 6

Le marché immobilier en 2024



PARTIE 3
Page 9

Rapport de la société de gestion



PARTIE 4
Page 23

Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 5
Page 25

Comptes annuels de la SCPI



PARTIE 6
Page 35

Rapport du Commissaire aux comptes



PARTIE 7
Page 39

Projet de résolutions



PARTIE 8
Page 41

Glossaire

PARTIE
1

Renovalys n°7 en bref

LASCPIAU 31/12/2024

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| 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 31/12/2024 | 7 218 710 € |
| 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

Forvis 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
69006 Lyon

Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Michel ROUSSILHE

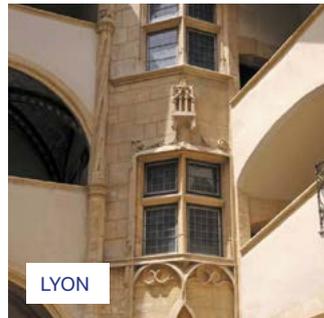
Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

- 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 31/12/2024

8 ACTIFS EN FRANCE



100 %
Surface
résidentielle

8
IMMEUBLES

17
LOTS
D'HABITATION

960m²
SURFACE HABITABLE
LOI BOUTIN (*)

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

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

PARTIE

2

Le marché immobilier en 2024

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024 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,

En 2024, le marché immobilier français poursuit son ajustement, prolongeant la tendance baissière initiée en 2023. Après une période de croissance soutenue pendant plusieurs années, le secteur connaît une diminution marquée des volumes de transactions, ainsi qu'un recul généralisé des prix sur l'ensemble du territoire. Selon les Notaires de France, 780 000 transactions de logements anciens ont été réalisées à fin septembre 2024, contre 935 000 un an plus tôt, soit une diminution de près de 17 % sur 12 mois. Dans un contexte d'instabilité économique qui a marqué l'année 2024 et avec des taux d'intérêt particulièrement élevés (malgré la baisse des taux directeurs de la BCE au cours de l'année, passant de 4 % en janvier à 3 % en décembre), les conditions d'emprunt restent strictes. Selon l'Observatoire Crédit Logement, après un pic à 4,20 % en décembre 2023, le taux moyen des crédits immobiliers a reculé à 3,32 % en décembre 2024, favorisant un regain d'intérêt pour l'achat immobilier. Toutefois, cette baisse ne compense pas la flambée des taux de crédit observée depuis 2022. Les propriétaires restent réticents à céder leurs biens et donc renoncer aux conditions avantageuses obtenues précédemment, freinant ainsi la mobilité du marché.

Marché de l'immobilier en 2024

La baisse des volumes de transactions accompagne un repli des prix sur l'ensemble du territoire. À l'échelle nationale et selon les Notaires de France, l'indice des prix des appartements anciens affiche une diminution de 3,9 % en un an. Toutefois, la dynamique reste contrastée selon les régions. En Île-de-France et selon l'Insee, la baisse des prix s'accélère avec une chute de 5,3 % sur un an au troisième trimestre 2024. En région, la baisse est plus modérée, s'établissant à 3,4 % sur un an en septembre 2024. Dans les grandes villes, la correction des prix est plus marquée avec 6,7 % à Paris, 7,5 % à Bordeaux, 8,6 % à Lyon et 9,2 % à Nantes. Seule Nice échappe à cette tendance avec des prix stabilisés sur un an.

NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2024

L'offre de logements à louer a poursuivi son repli avec une diminution de 8,6 % (selon Meilleurs agents) entre octobre 2023 et octobre 2024. Cette pénurie est particulièrement marquée sur le segment des logements loués non meublés. En effet, ces derniers représentent 62 % de l'offre locative, mais leur nombre a chuté de 11,7 % en un an. À l'inverse, l'offre de logements meublés (38 % du total) progresse de 7,7 %. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2025, les appartements présentant un DPE G ne peuvent plus être reproposés à la location, ceux-ci représentent 755 000 logements selon les estimations de l'ADEME, contribuant à la contraction de l'offre de biens à louer.

Cette contraction de l'offre, couplée à une demande qui s'est accrue de 45 % sur trois ans favorise une hausse continue des loyers. Sur un an, les loyers ont progressé de 4 %, une augmentation supérieure au rythme de l'inflation (estimée à 1,6 % en 2024). La hausse des loyers est alimentée par la part croissante de logements meublés mis en location (loués généralement 20 % plus cher à surface égale).

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.

Malgré ce repli des prix, le marché immobilier reste contraint par des niveaux encore élevés et un accès au crédit toujours restreint, limitant la reprise des transactions. Sur la base d'une mensualité de 800 €/mois sur 20 ans, un ménage moyen peut aujourd'hui financer 55 m² pour un appartement ancien (+1 m² sur un an). Cette tendance reste mesurée en comparaison au recul marquant de 2022, où la perte de pouvoir d'achat atteignait 6 à 10 m² dans certaines grandes villes.

Focus sur Renovalys N°7

Les prix des appartements dans les villes du patrimoine de la SCPI sont en hausse. D'après Meilleurs Agents, en février 2025, Paris affiche une progression de 0,5 %, Nice de 1,9 %, et Toulon enregistre une hausse plus marquée de 4,9 %.

Le marché des SCPI en France

En 2024, la collecte brute des SCPI a atteint 4,7 milliards €, marquant une baisse de 38 % par rapport à 2023. Toutefois, une rupture de tendance s'est opérée au quatrième trimestre, avec une collecte en hausse de 24 % par rapport à la même période en 2023, suggérant un regain d'intérêt des investisseurs.

La répartition de la collecte en 2024 reste marquée par la prédominance des SCPI diversifiées.

Les secteurs qui se distinguent et qui sont recherchés par les investisseurs sont :

- Les SCPI diversifiées, qui représentent 68 % de la collecte (bien qu'elles ne constituent que 20 % des SCPI en nombre) ;
- Les SCPI bureaux, qui ont capté 14 % de la collecte ;
- Les SCPI santé et éducation, représentant 7 % des souscriptions ;
- Les SCPI logistique et les locaux d'activité, qui ont rassemblé 5 % de la collecte.

Toutefois, certaines grandes villes enregistrent un ralentissement de la demande locative, avec des baisses de 14,1 % à Bordeaux, 11,6 % à Nantes, 10,9 % à Nice et 10,6 % à Lyon. À l'inverse, Montpellier, Toulouse et Strasbourg affichent toujours une hausse du nombre de candidats à la location allant jusqu'à 4,6 %.

L'investissement locatif a poursuivi son déclin en 2024. Il ne représente plus que 25,5 % des transactions immobilières, un niveau inédit depuis 2018 et en forte baisse par rapport aux 30,6 % enregistrés en 2021 selon Century 21. Cette tendance s'explique par un environnement devenu moins favorable aux investisseurs, marqué par une hausse des coûts d'emprunt et de difficulté d'accès au crédit, ainsi que des obligations réglementaires croissantes en matière de rénovation énergétique. Confrontés à une rentabilité en recul et à des conditions de financement plus contraignantes, de nombreux ménages ont recentré leurs priorités sur l'achat de leur résidence principale, délaissant progressivement l'investissement locatif.

La stabilisation progressive de l'inflation a permis aux ménages de réduire leurs dépenses contraintes, renforçant ainsi leur capacité d'épargne et leur capacité d'apport personnel.

Compte tenu de ces éléments, nous pensons que la rareté des produits locatifs de qualité permettra de soutenir un bon niveau de remplissage de notre parc locatif. A moyen terme, ce parc pourra soutenir la demande d'investisseurs recherchant des appartements pour achat puis location.

Bilan de l'activité 2024 pour la SCPI Renovalys N°7

La SCPI Renovalys N°7 améliore son Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾ en cette année 2024 (avec un taux de 95,07 % sur l'année). Le montant des loyers facturés est d'ailleurs supérieur à celui de l'année 2023, notamment grâce à la première année complète de location de l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2024, un seul lot est vacant, à Toulon.



Jean-François CHAURY
Directeur Général
d'Advenis REIM



Pierre-Simon CREO
Gérant de la SCPI
Renovalys 7



Sources :

Notaires de France «Conférence de presse immobilière nationale» du 16/12/2024, Notaires de France «Note de conjoncture immobilière n°65» du 30/10/2024, ASPIM «Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2024» du 07/02/2025, Guy Hocquet «Marché locatif immobilier 2024» du 22/11/2024, L'observatoire Crédit Logement (CSA) «Janvier 2025» du 21/02/2025, L'Insee «Au troisième trimestre 2024, les prix des logements anciens sont quasi stables» du 28/11/2024, Meilleurs agents «Bilan d'un marché locatif 2024 complètement bloqué!» du 31/10/2024, Century 21 «Bilan Century 21 France: marché immobilier ancien» du 07/01/2025, Banque de France «les taux directeurs de la Banque centrale européenne» du 31/01/2025, Meilleurs Agents «Prix immobilier» du 21/02/2025.

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

⁽¹⁾ 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.

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.



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 31/12/2024 (nominal ⁽¹⁾ : 4 246 €) | | |
|--|-----------------|-------------------|
| Montant | Nombre de parts | Nombre d'associés |
| 7 218 710 € | 1 700 | 304 |

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 2024.

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 décembre 2024, la SCPI n'enregistre aucune transaction de parts sur le marché secondaire.

⁽¹⁾ 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



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.

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

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

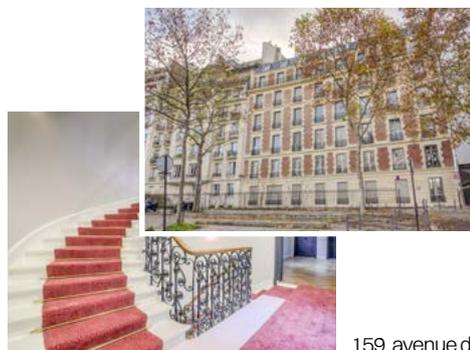
Nîmes

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 (k€ / m ²) |
|-------------------------------------|----------------|---|--------------------------|--|-------------------------------|--|
| Aix-en-Provence (24 rue Mignet) | 1 | 57 | 100 % | 315 | 298 | 10,8 |
| Chartres (3-5, Tertre Saint Aignan) | 2 | 142 | 100 % | 132 | 485 | 4,3 |
| Lyon (37 rue Saint-Jean) | 1 | 111 | 100 % | 234 | 1 016 | 11,3 |
| Nice (18 rue Barla) | 3 | 102 | 100 % | 458 | 358 | 8,0 |
| Nîmes (6 avenue Feuchères) | 2 | 124 | 100 % | 313 | 415 | 5,9 |
| Paris (159 avenue de Malakoff) | 2 | 109 | 100 % | 1 088 | 403 | 13,7 |
| Strasbourg (12 rue des Dentelles) | 2 | 105 | 100 % | 387 | 429 | 7,8 |
| Toulon (5, rue d'Antrechaus) | 4 | 210 | 100 % | 620 | 640 | 6,0 |
| TOTAL | 17 | 960 | - | 3 547 | 4 043 | 7,9 |

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 décembre 2024, en % des valeurs vénales :

| Zone géographique | Résidentiel | Commerces | Total |
|------------------------|-----------------|-----------|-----------------|
| Paris / Île-de -France | 22,53 % | - | 22,53 % |
| Régions | 77,47 % | - | 77,47 % |
| TOTAL | 100,00 % | - | 100,00 % |

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

Travaux de rénovation du patrimoine

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 2024, la SCPI sur les 17 lots que possède la SCPI, 16 étaient loués. Un lot était vacant à Paris. À cette date, le taux d'occupation physique TOP⁽¹⁾ du patrimoine est de 95.13 % et le taux d'occupation financier annuel 2024 TOF⁽²⁾ est de 95.07 %.

| Évolution du TOF moyen annuel ⁽³⁾ | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| | 78,38 % | 78,52 % | 91,58 % | 95,07 % |



TOF^(*)

- Locaux occupés : 95,07 %
- 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 : 4,93 %

| Évolution du TOP ⁽¹⁾ | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------|-------|-------|---------|---------|
| | 100 % | 100 % | 75,54 % | 95,13 % |

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).

⁽¹⁾ 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).

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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).

Loyers facturés

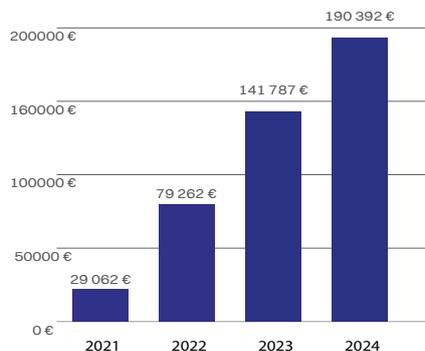
Les immeubles ont permis à la SCPI de facturer 190 392 € de loyers sur 2024.

Répartition des revenus locatifs 2024

| | | | | | | | |
|----------|-----------------|---------|---------|------------|---------|---------|--------|
| 11,52 % | 7,44 % | 18,07 % | 18,87 % | 12,30 % | 12,82 % | 10,46 % | 8,52 % |
| Chartres | Aix-en-Provence | Toulon | Paris | Strasbourg | Nice | Lyon | Nîmes |

Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

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 décembre 2024 est de 18,3 k€, dont 2,2 k€ sont classées en créances douteuses.

PERSPECTIVES POUR 2025

Pour 2025, l'objectif est de poursuivre le travail de la SCPI sur les taux d'occupation physique ⁽¹⁾ et financier ⁽²⁾. 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 2025.

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

RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2024, la SCPI Renovalys N°7 a facturé 190 392 € de loyers et a perçu 1 642 € 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 (22,7 k€) et des commissions et honoraires de gestion versés à la société de gestion ainsi qu'aux administrateurs de biens (22,2 k€), des honoraires commerciaux (9 k€), des charges d'entretien du patrimoine locatif (3,8 k€) et des assurances multirisques (1,4 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 34,5 k€, sont constituées notamment des frais dépositaires (12 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissaires aux comptes (14,6 k€), des frais d'expertises (3,6 k€), de services bancaires (0,3 k€), des catalogues et imprimés (2,1 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 86 334 €. Rapporté à une part, il représente 50,78 €.

Distribution 2024

| 31/12/2024 | Total | Par part |
|--|---------------------|----------------|
| Résultat net | 86 334,36 € | 50,78 € |
| Report à nouveau ^(*) | 15 871,30 € | 9,34 € |
| Total distribuable | 102 205,66 € | 60,12 € |
| Dividende brut ^(*) | 68 000,00 € | 40,00 € |
| Report à nouveau ^(*) après affectation | 34 205,66 | 20,12 € |

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 40,00 euros (montant incluant 0,97 € par part de revenus financiers).

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé.

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 | 2024 |
|--|--------|--------|--------|--------|---------------------|-------|
| Résultat net | -50,70 | -47,26 | -11,61 | 5,81 | 29,34 | 50,78 |
| Report à nouveau ^(*) cumulé | - | -24,74 | -47,90 | -59,51 | 0,00 ⁽¹⁾ | 9,34 |
| Dividendes bruts distribués ^(*) | - | - | - | - | 20,00 | 40,00 |
| Report à nouveau ^(*) après distribution | -50,70 | -72,00 | -59,51 | -53,70 | 9,34 | 20,12 |

⁽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.

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 décembre 2024 par date d'échéance.

| | Exercice | Total | Dettes non échues | Dettes échues | | |
|--------------------|-------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| | | | | < 90 jours | > 90 jours | délais conventionnels |
| Dettes courantes | 2023 | 20 694 € | 3 650 € | - | 17 044 € | - |
| | 2024 | 35 226 € | - | 18 182 € | 17 044 € | - |
| Dettes litigieuses | 2023 | - | - | - | - | - |
| | 2024 | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 2023 | 20 694 € | 3 650 € | - | 17 044 € | - |
| | 2024 | 35 226 € | - | 18 182 € | 17 044 € | - |

Tableau d'emploi des fonds

| Nature | Total au 31/12/2023 | Mouvement de l'exercice | Total au 31/12/2024 |
|---|---------------------|----------------------------|---------------------|
| + Fonds collectés | 8 402 650 € | -91 290 € | 8 311 360 € |
| - Achats d'immeubles | -7 338 178 € | -18 182 € | -7 356 360 € |
| - Immobilisation incorporelle dont droit réel | -233 647 € | - | -233 647 € |
| - Cessions d'immeubles | - | - | - |
| - Frais prélevés sur la prime d'émission | -837 650 € | - | -837 650 € |
| - Autres immobilisations corporelles | - | - | - |
| - Autres immobilisations incorporelles | - | - | - |
| SOLDE | -6 825 € | -109 472 € | -116 297 € |

Évolution du capital

Date de création : 2019.

Nominal ⁽¹⁾ de la part : 4 246 €.

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 € | - | 1 700 | 299 | - | - |
| 2023 | 7 310 000 € | - | 1 700 | 301 | - | - |
| 2024 | 7 218 710 € ⁽¹⁾ | - | 1 700 | 304 | - | - |

⁽¹⁾ La baisse du capital nominal de la SCPI Renovalys N°7 est la conséquence de la réduction de capital votée par l'assemblée générale du 08/02/2024.

⁽²⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

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 arbitrando 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 6 570 000 € au 31 décembre 2024.

La méthode retenue par actif est la même qu'en 2023 : 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 2024.

| Valeur comptable | 2024 |
|---|-----------------------|
| Valeur comptable des immobilisations nette de provision | 7 577 836,97 € |
| Valeur nette des autres actifs | -1 921,31 € |
| VALEUR COMPTABLE^(*) | 7 575 915,66 € |
| Soit pour une part | 4 456,42 € |

La valeur comptable^(*) de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 7 575 915,66 €, soit 4 456,42 € 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 | 2024 |
|--|-----------------------|
| Valeur vénale ^(*) | 6 570 000,00 € |
| Valeur nette des autres actifs | -1 921,31 € |
| VALEUR DE RÉALISATION^(*) | 6 568 078,69 € |
| Soit pour une part | 3 863,58 € |

La valeur de réalisation^(*) de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 6 568 078,69 €, soit 3 863,58 € 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 | 2024 |
|---|-----------------------|
| Valeur de réalisation ^(*) | 6 568 078,69 € |
| Frais d'acquisition | 459 900,00 € |
| Commission de souscription | 868 626,61 € |
| VALEUR DE RECONSTITUTION^(*) | 7 896 605,30 € |
| Soit pour une part | 4 645,06 € |

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 7 896 605,30 €, soit 4 645,06 € par part.

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

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

| Valeurs | 2023 | Soit par part | 2024 | Soit par part |
|---|----------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Valeur de réalisation ^(*) | 6 741 492,13 € | 3 965,58 € | 6 568 078,69 € | 3 863,58 € |
| Valeur de reconstitution ^(*) | 8 107 968,72 € | 4 769,39 € | 7 896 605,30 € | 4 645,06 € |

En 2024, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Renovalys N°7 ont respectivement diminué de 2,57 % et 2,61 %.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31 décembre 2024 la valeur fiscale indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 3 814,70 € 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 2024, 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 : 8 068,01 € 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 2024, en l'absence de transaction sur le marché secondaire.

Advenis Property et Facility Management : 9 005,64 € 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 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 22 collaborateurs fin 2024, se sont élevées à 1 519 432 € se décomposant en :

- 1 369 543 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 759 623 € versés à l'ensemble du personnel identifié ^(*), soit 8 collaborateurs fin 2024
- 149 889 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 123 943 € versés à 8 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.

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

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 ⁽¹⁾ pour l'ensemble du personnel identifié ⁽¹⁾ (dirigeants responsables (au sens de l'AMF ⁽¹⁾) 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 200.000 € nets.

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) ⁽¹⁾, 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 ⁽¹⁾ (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier ⁽¹⁾, 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) ⁽¹⁾ 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 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 :

- Le contrôle permanent de 2^{ème} 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 1^{er} 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.

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

Origines 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.

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Profil de risques

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, 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.

⁽¹⁾ 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 décembre 2024, 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 est terminée depuis le 31 décembre 2021 et l'ensemble des biens immobiliers ont été acquis à cette date. A fin 2024, le capital de RENOVALYS n°7 s'établit à 1700 parts détenues par 304 associés, représentant un montant de 7 218 710 €. L'ensemble des lots ont été livrés au 31 décembre 2023.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

| Valeurs de référence | 2024 |
|--------------------------|------------|
| Valeur comptable | 4 456,42 € |
| Valeur de réalisation | 3 863,58 € |
| Valeur de reconstitution | 4 645,06 € |

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

Résultat de l'exercice 2024

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 86 334,36 €, soit 50,78 € par part.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer au titre de l'année 2024, un dividende de 40,00 € 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.

Les membres du conseil de surveillance ont renoncé à recevoir une rémunération au titre de l'année 2024.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Michel ROUSSILHE, Président du conseil de surveillance

PARTIE
5



Comptes annuels de la SCPI

Strasbourg

ÉTAT DU PATRIMOINE

| État du patrimoine (en euros) | EXERCICE 2024 | | EXERCICE 2023 | |
|---|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | 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 | -12 170 | | -9 736 | |
| Terrains et constructions locatives | 7 356 360 | 6 353 600 | 7 338 178 | 6 563 600 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Total | 7 577 837 | 6 570 000 | 7 562 089 | 6 780 000 |
| 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 | 7 577 837 | 6 570 000 | 7 562 089 | 6 780 000 |
| 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 | - | - | - | - |
| 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 | 18 321 | 18 321 | 11 049 | 11 049 |
| Autres créances | 440 | 440 | 815 | 815 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -549 | -549 | | |
| Total | 18 213 | 18 213 | 11 864 | 11 864 |
| Valeurs de placements et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 65 965 | 65 965 | 48 429 | 48 429 |
| Total | 65 965 | 65 965 | 48 429 | 48 429 |
| TOTAL III | 84 178 | 84 178 | 60 294 | 60 294 |

| État du patrimoine (en euros) | EXERCICE 2024 | | EXERCICE 2023 | |
|--|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -9 754 | -9 754 | -9 200 | -9 200 |
| Dettes d'exploitation | -76 345 | -76 345 | -89 601 | -89 601 |
| Dettes diverses | | | | |
| Total | -86 099 | -86 099 | -98 801 | -98 801 |
| TOTAL IV | -86 099 | -86 099 | -98 801 | -98 801 |
| 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 | - | - | - | - |
| TOTAL V | - | - | - | - |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 7 575 916 | | 7 523 581 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 6 568 079 | | 6 741 492 |

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En € | Situation D'ouverture | Affectation | Autres mouvements | Situation de clôture |
|--|-----------------------|----------------|-------------------|----------------------|
| CAPITAL | | | | |
| Capital souscrit | 7 310 000 | -91 290 | | 7 218 710 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Total | 7 310 000 | -91 290 | - | 7 218 710 |
| 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 ANOUCHEAU (*) | -91 290 | 107 162 | - | 15 871 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | | | |
| Résultat de l'exercice | 49 872 | -49 872 | 86 334 | 86 334 |
| Acomptes sur distribution | | | | |
| Total | 49 872 | -49 872 | 86 334 | 86 334 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 7 523 581 | -34 000 | 86 334 | 7 575 916 |

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

COMPTE DE RÉSULTAT

| En € | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|---|----------------|----------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 190 392 | 141 787 |
| Charges facturées | 19 563 | 8 011 |
| Produits de participations contrôlées | | |
| Produits annexes | | |
| Reprises de provisions pour créances locatives | | |
| Transferts de charges immobilières | | |
| TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS | 209 955 | 149 799 |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| Appels de fonds copropriété et charges locatives | 28 575 | 22 801 |
| Travaux de gros entretiens | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 3 770 | 613 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | | |
| Dotations aux amortissements du droit réel | 2 983 | 2 434 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Dotations aux provisions des créances locatives | | |
| Autres charges immobilières | 33 259 | 24 306 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | | |
| TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES | 68 586 | 50 154 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 141 368 | 99 645 |
| 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 | | 0 |
| TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION | - | 0 |
| AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs | 22 210 | 17 113 |
| Commission de souscription | | |
| Frais d'acquisitions | | |
| Diverses charges d'exploitation | 34 465 | 33 326 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Provisions pour créances douteuses | | |
| Autres charges | | 45 |
| TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | 56 676 | 50 484 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | -56 676 | -50 484 |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 1 642 | 711 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| TOTAL I PRODUITS FINANCIERS | 1 642 | 711 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | | |
| Dépréciations | | |
| TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES | - | - |
| RÉSULTAT FINANCIER | 1 642 | 711 |

| En € | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|---|---------------|---------------|
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | | |
| Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels | | |
| TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS | - | - |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | | |
| TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | - | - |
| RÉSULTAT NET | 86 334 | 49 871 |

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2024

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 2024. 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

L'ASL⁽¹⁾ de l'immeuble de Lyon s'est prononcée 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 sur l'année 2024.

Évènements post-clôture

Néant.

⁽¹⁾ 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 2024, une fois les travaux totalement achevés.

Droit Réel

L'immeuble de Lyon a fait l'objet de l'acquisition d'un bail emphytéotique du 07/03/2017 au 06/03/2116 pour 233 647 €. A titre d'exception au principe général de nonamortissement des biens de la SCPI, le droit réel est à amortir sur une durée 96 ans. La valeur du droit réel hors droits est de 216 400 €.

| | LYON |
|----------------------------|---------|
| Date acquisition | 12/2019 |
| 2023 | |
| Valeurs bilantielles en k€ | 224 |
| Valeurs estimées en k€ | 216 |
| 2024 | |
| Valeurs bilantielles en k€ | 221 |
| Valeurs estimées en k€ | 216 |

Terrains et constructions locatives

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

| Immeubles | Date acquisition | 2024 | | 2023 | |
|-----------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | | 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 | 550 | 617 | 580 |
| Nice | 12/2021 | 816 | 720 | 816 | 720 |
| Nîmes | 12/2021 | 729 | 630 | 729 | 630 |
| Paris | 12/2019 | 1 490 | 1 480 | 1 490 | 1 540 |
| Strasbourg | 12/2021 | 816 | 690 | 816 | 730 |
| Toulon | 12/2019 12/2020 12/2021 | 1 260 | 990 | 1 260 | 1 030 |
| Lyon | 12/2019 | 1 016 | 834 | 998 | 874 |
| TOTAL | | 7 356 | 6 354 | 7 338 | 6 564 |

Immobilisations en cours

Il n'y a pas d'immobilisation en cours au 31 décembre 2024, tous les immeubles ont été livrés.

Locataires et comptes rattachés

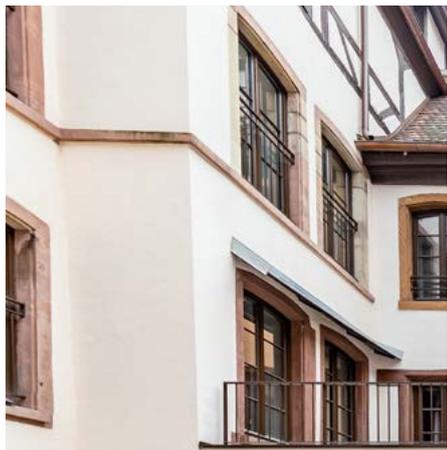
Les créances sont constituées de :

| Créances locataires et comptes rattachés en k€ | Total | À moins d'un an | À plus d'un an |
|---|-----------|-----------------|----------------|
| Locataires | 6 | 6 | - |
| Locataires factures à établir | - | - | - |
| Locataires douteux | 2 | 2 | - |
| Créances sur société de gestion (loyers de décembre versés sur janvier) | 11 | 11 | - |
| Dépréciation des créances clients | -1 | -1 | - |
| TOTAL | 18 | 18 | - |

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 | 0 | 0 | - |
| TOTAL | 0 | 0 | - |



Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 66,0 k€ de disponibilités en banque.

Capitaux propres

Souscription des parts

Le capital social est composé de 1 700 parts de 4 246 € 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 |
| Réduction du capital | 1 700 | -54 | -91 290 |
| TOTAL | 1 700 | 4 246 | 7 218 710 |

Tableau des capitaux propres

| | N-1 en k€ | + en k€ | - en k€ | N en k€ |
|-------------------------------------|--------------|------------|------------|--------------|
| Capital | 7 310 | - | 91 | 7 219 |
| Primes d'émission | 1 093 | - | - | 1 093 |
| Prélèvement sur la prime d'émission | -838 | - | - | -838 |
| Report à nouveau | -91 | 107 | - | 16 |
| Résultat | 50 | 86 | 50 | 86 |
| TOTAL | 7 524 | 193 | 141 | 7 576 |

En 2024, des dividendes ont été versés pour un montant de 34 000 €, conformément à l'AGO de l'approbation des comptes 2023.

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 | 10 | 10 | - | - |
| dont dépôts et cautionnements reçus | 9 | 9 | - | - |
| dont associés dividendes à payer | 0 | 0 | - | - |
| dont intérêts courus à payer | 0 | 0 | - | - |
| dont comptes courants | - | - | - | - |
| dont impôts et taxes recouvrables sur des tiers | - | - | - | - |
| Dettes d'exploitation | 76 | 76 | - | - |
| dont dettes fournisseurs | 35 | 35 | - | - |
| dont fournisseurs factures non parvenues | 36 | 36 | - | - |
| dont dettes fiscales | 1 | 1 | - | - |
| dont autres comptes créditeurs | 2 | 2 | - | - |
| dont clients créditeurs | 2 | 2 | - | - |
| 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 2022 | 255 | - |

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2024.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à 86 334 €.

État de l'actif immobilisé

| | 31/12/2023 en k€ | Dotations | Entrées | Sorties | 31/12/2024 en k€ |
|---|---------------------|-----------|-----------|----------|---------------------|
| Immobilisations incorporelles dont droits réels | 234 | - | - | - | 234 |
| Amortissements du droit réel | -10 | -2 | - | - | -12 |
| Terrains et constructions locatives | 7 338 | - | 18 | - | 7 356 |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | - | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 7 562 | -2 | 18 | - | 7 578 |

L'augmentation de 18 k€ correspond à un appel de fonds de l'ASL pour travaux.

Informations relatives au compte de résultat

Produits

| | Aix-en-Provence | Chartres | Lyon | Nice | Nîmes | Paris | Strasbourg | Toulon | Total |
|-------------------------|-----------------|----------|------|------|-------|-------|------------|--------|------------|
| Loyers en k€ | 14 | 22 | 20 | 24 | 16 | 36 | 23 | 34 | 190 |
| Charges locatives en k€ | 2 | 3 | 3 | 1 | 1 | 6 | 2 | 2 | 20 |

Charges immobilières

On distingue :

| | |
|---|--------------|
| Charges et taxes récupérables | 29 k€ |
| <i>dont charges récupérables</i> | 29 k€ |
| <i>dont taxes récupérables</i> | - |
| Travaux de gros entretien | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 4 k€ |
| Dépréciations sur créances locatives | 1 k€ |
| Dotations aux amortissements du droit réel | 2 k€ |
| Autres charges immobilières | 33 k€ |
| <i>dont taxes non récupérables</i> | 23 k€ |
| <i>dont charges non récupérables</i> | 11 k€ |

La totalité des appels de fonds ont été comptabilisés en charges locatives. Il faut noter que cela ne permet pas de distinguer la partie récupérable sur les locataires de celle qui incombe au propriétaire. La ligne « charges récupérables » inclut donc la partie qui incombe au propriétaire et donc par définition non récupérable. Les documents actuellement transmis par les syndicats ne permettent pas une comptabilisation plus précise.

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% 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 2024 est de 8,1 k€, après déduction des honoraires de gestion facturés par les gestionnaires immobiliers.

Les diverses charges d'exploitation, soit 34,5 k€ sont constituées notamment de frais de dépositaire (12 k€), d'honoraires de comptabilité et de commissariat aux comptes (14,6 k€), des frais d'expertises (3,6 k€), catalogues et imprimés (2,1 k€), de voyages et déplacements des membres du conseil d'administration (1,1 k€), de frais d'actes et de contentieux (0,3 k€), d'annonces et insertion (0,4 k€) et de frais de banque (0,3 k€).

Résultat financier de la société

Au 31 décembre 2024, le résultat financier est de 1,6 k€.

Résultat exceptionnel de la société

Néant.

Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

Engagements financiers donnés et reçus

Néant.

PARTIE



Rapports du Commissaire aux comptes



Toulon

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 l'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 2024, 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 2024 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 direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

Forvis Mazars
Lyon, le 3 avril 2025

Olivier Deberdt
Associé

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre 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

Forvis Mazars
Lyon, le 3 avril 2025

Olivier Deberdt
Associé



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 2024, 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 2024 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 2024 de la manière suivante :

| 31/12/2024 | Total en € | Par part en € |
|---|-------------------|---------------|
| Résultat net | 86 334,36 | 50,78 |
| Report à nouveau ⁽¹⁾ | 15 871,30 | 9,34 |
| Total distribuable | 102 205,66 | 60,12 |
| Dividende ⁽¹⁾ | 68 000,00 | 40,00 |
| Report à nouveau après affectation | 34 205,66 | 20,12 |

En conséquence, le dividende unitaire par part en pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 40,00 euros (montant incluant 0,97 € par part de revenus financiers).

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 :

| 31/12/2024 | Valeur globale en € | Valeur par part en € |
|---|---------------------|----------------------|
| Valeur comptable ⁽¹⁾ | 7 575 915,66 | 4 456,42 |
| Valeur de réalisation ⁽¹⁾ | 6 568 078,69 | 3 863,58 |
| Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ | 7 896 605,30 | 4 645,06 |

Septième résolution — Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2024.

L'assemblée générale approuve la nomination de sept membres au moins et dix membres au plus au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2027 parmi la liste des candidats qui est adressée dans la convocation à cette assemblée générale. Seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Huitième résolution — Le mandat du cabinet Forvis Mazars, commissaire aux comptes, étant arrivé à échéance, l'assemblée générale décide de renouveler le mandat du cabinet Forvis Mazars en tant que commissaire aux comptes pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Neuvième 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.

⁽¹⁾ 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.

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)

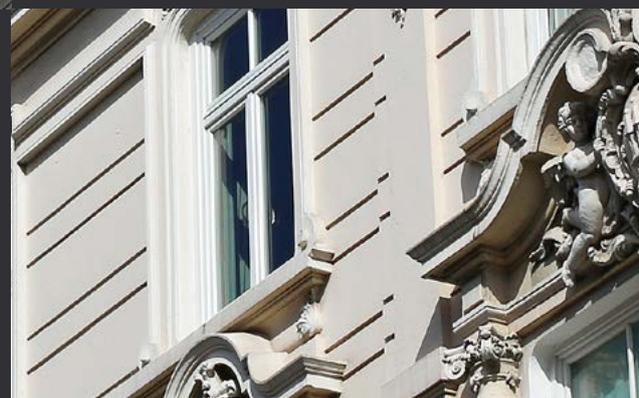
Déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état (et le lieu) où il trouve cet immeuble ».



Rapport annuel

2024

**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

