



SCPI
Renovalys n°7

Rapport annuel

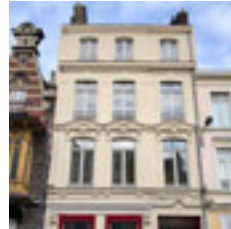
2025

Sommaire



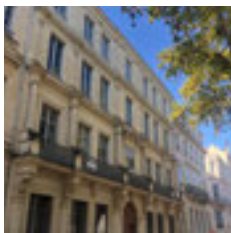
PARTIE 1
Page 3

Renovalys n°7 en bref



PARTIE 2
Page 6

Le marché immobilier en 2025



PARTIE 3
Page 9

Rapport de la Société de Gestion



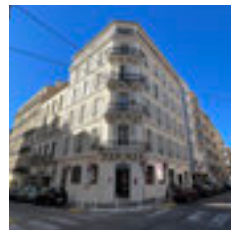
PARTIE 4
Page 23

Rapport du conseil de surveillance



PARTIE 5
Page 25

Comptes annuels de la SCPI



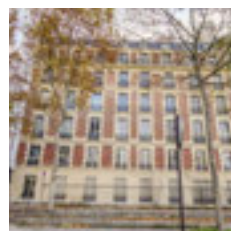
PARTIE 6
Page 35

Rapport du Commissaire aux comptes



PARTIE 7
Page 39

Projet de résolutions



PARTIE 8
Page 45

Glossaire

PARTIE
1

Renovalys n°7 en bref

LASCPIAU 31/12/2025

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 31/12/2025	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
Fin de mandat : 31/12/2028

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
Fin de mandat : 31/12/2030

Conseil de surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Michel ROUSSILHE

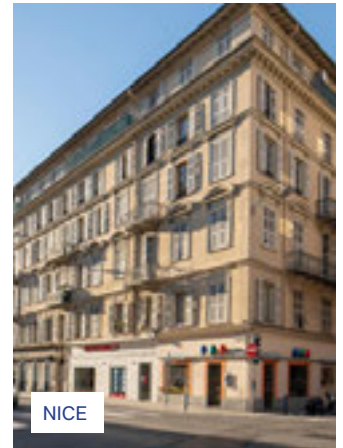
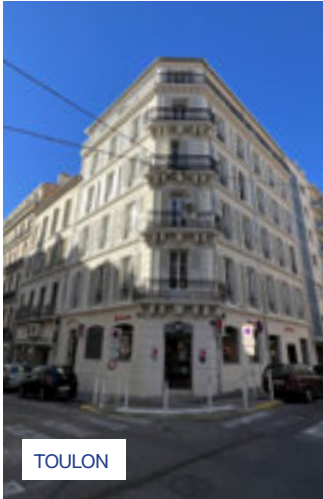
Autres membres du Conseil (par ordre alphabétique)

- M. Lionel BANNELIER
- M. Claude BOISSELET
- M. Thierry CHARRON
- M. Bernard GARDES
- M. Olivier GOBIN
- Mme. Isabelle ROUX CHENU

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

PATRIMOINE AU 31/12/2025

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 2025

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2025 PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les points de vue et opinions exprimées sont ceux de la Société de Gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable. Ceci n'est pas une offre, une sollicitation de souscription, une vente, un conseil en investissement ou une recommandation spécifique.



Chers Associés,

L'année 2025 marque une phase de stabilisation sur le marché immobilier résidentiel français, après deux années de net ralentissement. D'après le bilan annuel publié par Century 21 France⁽¹⁾, le volume de transactions dans l'ancien s'élève à 945 000 ventes, soit une progression de 11,6 % sur un an. Cette reprise demeure toutefois relative : toujours selon la même étude, le nombre de transactions reste inférieur de 13,6 % à son niveau de 2019, année de référence en matière d'activité. L'évolution des taux d'intérêt accompagne ce mouvement de redressement. Selon Observatoire Crédit Logement⁽²⁾, le taux moyen des crédits immobiliers s'établit à 3,17 % en décembre 2025, contre 3,32 % un an plus tôt. Cette détente progressive contribue à soutenir la demande, sans pour autant effacer la forte remontée des taux enregistrée depuis 2022. Le contexte économique demeure ainsi marqué par une certaine incertitude. Par ailleurs, la reprise reste contrastée sur le plan territorial : les grandes métropoles concentrent l'essentiel du rebond des transactions, tandis que de nombreuses villes moyennes affichent une dynamique plus modérée. Dans ce climat, les propriétaires continuent d'adopter une attitude prudente dans leurs arbitrages, ce qui limite encore la fluidité et la mobilité du marché résidentiel.

Marché de l'immobilier en 2025

Dans ce contexte, le pouvoir d'achat immobilier des ménages ne s'améliore que légèrement. La baisse modérée des taux d'intérêt apporte un soutien limité à la capacité d'emprunt, sans permettre de retrouver les conditions très favorables des années de "crédit bon marché"⁽³⁾. L'amélioration reste donc fragile et dépend fortement de l'évolution des conditions de financement.

À l'échelle nationale, les prix des appartements anciens demeurent inégaux et varient fortement selon les villes. Dans de nombreuses villes moyennes, les prix stagnent ou progressent très faiblement, ce qui confirme la fragilité et l'hétérogénéité du marché. Par ailleurs, selon Laforêt, les volumes de ventes d'appartements augmenteraient de 10 % en 2025 sur un an, en lien avec la baisse des taux de crédit depuis le pic de 4,22 % atteint en 2023. Cette évolution traduit un léger redressement de l'activité, mais elle ne suffit pas à rééquilibrer le marché. Si les intentions d'achat repartent à la hausse, l'offre suit la même trajectoire : le stock de biens disponibles augmente également d'environ 10 % sur douze mois⁽⁴⁾.

Autrement dit, le nombre d'appartements disponibles sur le marché augmente, ce qui accentue la concurrence entre vendeurs et rend les transactions plus complexes à finaliser, en particulier dans les grandes agglomérations.

En 2025, les délais de vente sont restés stables par rapport à 2024, reflétant un marché immobilier capable d'absorber efficacement la demande⁽⁵⁾. Cette stabilité des délais de vente à des niveaux élevés traduit toutefois la confiance moindre du marché par rapport aux niveaux observés au début de la décennie.

Focus sur les villes dans lesquelles Renovalys N°7 est investie

L'évolution des prix des actifs composant le patrimoine de notre SCPI varie selon les villes. D'après Meilleurs Agents⁽⁶⁾, des diminutions sont constatées à Aix-en-Provence (-5,5 %), Paris (-2,3 %), Strasbourg (-5,2 %) ainsi qu'à Lyon (-0,7 %).

Le marché des SCPI en France

En 2025, la collecte brute des SCPI s'est établie à 5,5 milliards d'euros, en hausse de 17 % sur un an⁽⁷⁾. Après une période de tension, le marché amorce ainsi une phase de stabilisation progressive, même si les volumes demeurent inférieurs aux niveaux historiques. Cette évolution traduit un retour graduel de la confiance des investisseurs particuliers. Le marché des SCPI n'est donc plus engagé dans la dynamique précédente de ralentissement de la collecte, mais dans un mouvement de normalisation à des niveaux en deçà des records observés lors des dernières années.

La structure de la collecte en 2025 confirme la nette domination des SCPI diversifiées, qui concentrent l'essentiel des souscriptions.

Les segments les plus recherchés par les investisseurs sont :

- Les SCPI diversifiées, qui captent 65 % de la collecte alors qu'elles ne représentent qu'environ 20 % du nombre total de SCPI ;
- Les SCPI à dominance bureaux, avec près d'un quart de la collecte (24%) ;
- Les SCPI santé et éducation, qui totalisent 4 % ;
- Les SCPI logistique et locaux d'activité, qui rassemblent 3 % des souscriptions.

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

NOTRE ANALYSE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL POUR 2025

Le marché locatif résidentiel demeure structurellement tendu en 2025, même si l'on observe un très léger recul de la pression par rapport aux années précédentes. En moyenne en fin d'année 2025, un logement disponible attire 4,69 candidats, contre 4,8 en 2024, selon LocService⁽⁶⁾, ce qui traduit d'une très légère baisse de la pression malgré un niveau de tension toujours élevé. Cette pression se concentre fortement sur certains territoires. À eux seuls, cinq départements regroupent près d'un tiers de la demande locative nationale : Paris (12,5 %), le Rhône (6,5 %), l'Hérault (4,9 %), les Bouches-du-Rhône (4,7 %) et les Alpes-Maritimes (4,5 %).

Cette concentration illustre la persistance des tensions dans les grandes zones urbaines. Les loyers demeurent orientés à la hausse, mais dans un cadre réglementaire contraint par les dispositifs d'encadrement, ce qui réduit les marges de revalorisation pour les bailleurs. Les écarts territoriaux restent par ailleurs importants : les niveaux de loyers en Île-de-France demeurent significativement supérieurs à ceux observés en région⁽⁹⁾.

De plus, selon BNP Paribas⁽¹⁰⁾, le marché de l'investissement résidentiel strict (logements principaux ou secondaires sans services associés), connaît un léger recul par rapport à 2024. Les volumes investis s'élèvent ainsi à 2,6 milliards d'euros en 2025, contre 2,8 milliards l'année précédente, traduisant une baisse modérée qui confirme le ralentissement observé sur ce segment. Cette contraction s'explique par un environnement moins porteur.

Les taux d'intérêt demeurent significativement plus élevés qu'au cours de la décennie passée, les exigences en matière de performance énergétique se renforcent, l'encadrement des loyers limite les perspectives d'augmentation des revenus locatifs et la fiscalité apparaît moins favorable aux investisseurs. L'ensemble de ces facteurs pèse sur la rentabilité nette attendue et conduit les investisseurs à exiger des rendements plus élevés. Dans ce contexte, les logements anciens et moins performants sur le plan énergétique sont particulièrement pénalisés, subissant des corrections de prix plus marquées en raison d'une demande devenue plus sélective.

Bilan de l'activité 2025 pour la SCPI Renoyalys N°7

Grâce à un travail d'asset management proactif, la SCPI Renoyalys N°7 voit son Taux d'Occupation Financier augmenter en cette année 2025 (avec un taux de 97,37% sur l'année). Le montant des loyers facturés est supérieur à celui de l'année 2024. Au 31 décembre 2025, un lot était vacant à Chartres.



Jean-François CHAURY
Directeur Général
d'Advenis REIM



Pierre-Simon CREOO
Gérant de la SCPI
Renoyalys 7

Sources :

⁽¹⁾ Century 21 France : « Immobilier ancien : que s'est-il passé en 2025 ? » du 5 janvier 2026.

⁽²⁾ Observatoire Crédit Logement / CSA : publication du 20 janvier 2026.

⁽³⁾ Observatoire Guy Hoquet : « Observatoire de la tension locative 2025 » du 14 novembre 2025.

⁽⁴⁾ Journal de l'Agence : « Bilan 3e trimestre 2025 : une reprise confirmée du marché immobilier, mais sous surveillance » du 9 octobre 2025.

⁽⁵⁾ Le Progrès : « Ancien, neuf... Comment ont évolué les prix en 2025 ? » du 18 février 2026.

⁽⁶⁾ Meilleurs Agents : Carte des prix - Variation des prix des appartements, 1er février 2026.

⁽⁷⁾ SCPI 8 : « Marché des SCPI 2025 : collecte, rendements et performance, qu'en est-il ? » du 11 février 2026.

⁽⁸⁾ LocService.fr : « Marché locatif : pour la première fois, la tension recule un peu en 2025 » du 6 janvier 2026.

⁽⁹⁾ Mon Immeuble : « Transactions immobilières 2025 : que révèle le bilan Century 21 France ? » du 15 janvier 2026.

⁽¹⁰⁾ BNP Paribas : « Review Résidentiel France - T4 2025 : Un marché boosté par la concrétisation de grands portefeuilles » du 13 février 2026.



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

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 31/12/2025 (nominal ⁽¹⁾ : 4 246 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
7 218 710 €	1 700	307

A la suite de l'assemblée générale extraordinaire du 8 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, à cette date, 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 2025.

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 2025, la SCPI n'enregistre aucune transaction de parts sur le marché secondaire.

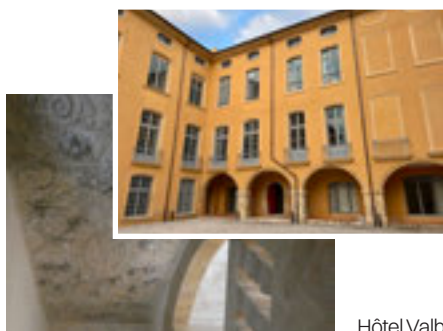
⁽¹⁾ Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel.

PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/12/2025

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 Renovalys N°7 au 31/12/2025 :

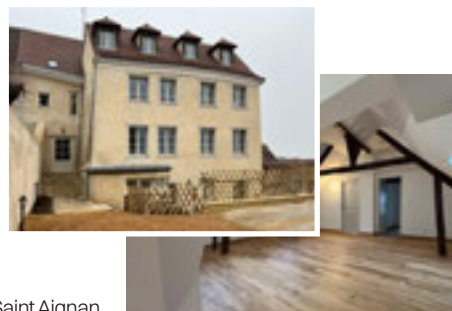
L'ensemble du patrimoine de la SCPI Renovalys N°7 est livré.



Aix-en-Provence

Acquisition en 2019, d'un lot dans un hôtel particulier du XVII^{ème} siècle situé en plein centre-ville.

Hôtel Valbelle



Chartres

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.

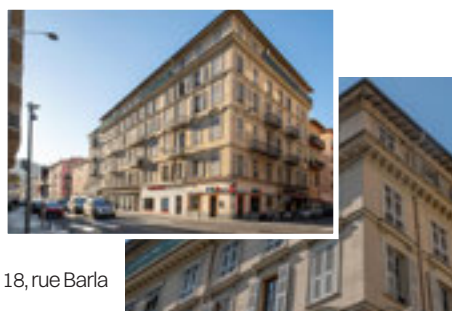
3-5, Tertre Saint Aignan



Lyon

Acquisition en 2019, des droits d'un bail emphytéotique d'un lot dans la « Maison du Chararier », immeuble typique de la Renaissance dans le quartier du vieux Lyon.

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



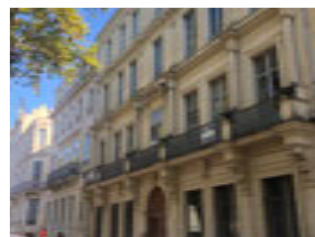
Nice

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

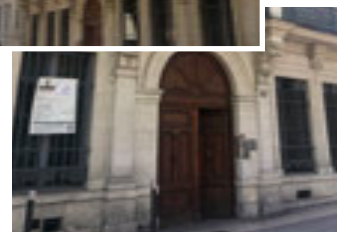
18, rue Barla

Nîmes

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



6, Avenue Feuchères



Paris

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



159, avenue de Malakoff

Strasbourg

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

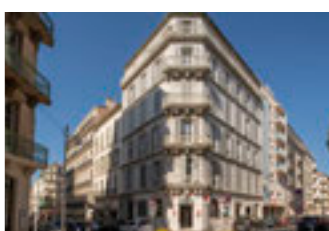


12, rue des Dentelles



Toulon

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



5, rue d'Antrechaus

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

La non-communication des valeurs vénales par actif est liée au préjudice potentiel que la diffusion de cette information pourrait générer dans le cadre de cessions à venir.

L'information pourra être communiquée, sur simple demande des associés du FIA auprès de la Société de Gestion.

Répartition du patrimoine immobilier

Conformément à sa politique d'investissement, le patrimoine de la SCPI Renovalys N°7 est constitué de logements.

Au 31 décembre 2025, la répartition du patrimoine immobilier, en valeur vénale, est la suivante :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Total
Paris / Île-de -France	22,82 %	-	22,82 %
Régions	77,18 %	-	77,18 %
TOTAL	100,00 %	-	100,00 %

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

Travaux de rénovation du patrimoine

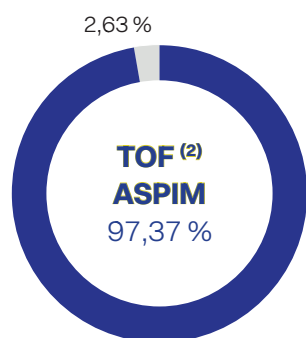
L'ensemble du patrimoine est livré. Le tableau ci-dessous précise les dates de livraison des immeubles :

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 2025, sur les 17 lots que possède la SCPI, 16 étaient loués. Un lot était vacant à Chartres. À cette date, le taux d'occupation physique TOP⁽¹⁾ du patrimoine est de 92,93 % et le taux d'occupation financier annuel 2025 TOF⁽²⁾ est de 97,37 %.



Évolution du TOP (1)

2021	2022	2023	2024	2025
100 %	100 %	75,54 %	95,13 %	92,93 %

TOF Annuel 2025

- Locaux occupés : 97,37 %
- 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 : 2,63 %

Évolution du TOF (2)

2021	2022	2023	2024	2025
78,38 %	78,52 %	91,58 %	95,07 %	97,37 %

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.

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).

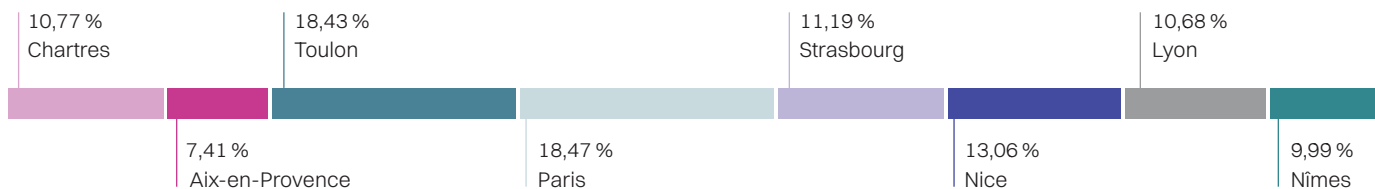
Information sur le property manager

Conformément à nos obligations réglementaires en tant que Société de Gestion régulée, nous avons l'obligation d'évaluer régulièrement les prestations fournies par les prestataires qui interviennent pour le compte des FIA que nous gérons. Nous avons également des obligations de mise en concurrence de façon périodique de nos prestataires. Un appel d'offres a ainsi été réalisé durant l'exercice 2025 auprès de plusieurs property manager. Après analyse des différentes propositions reçues il a été décidé de reconduire Advenis Property Management dans ses missions actuelles.

Loyers facturés

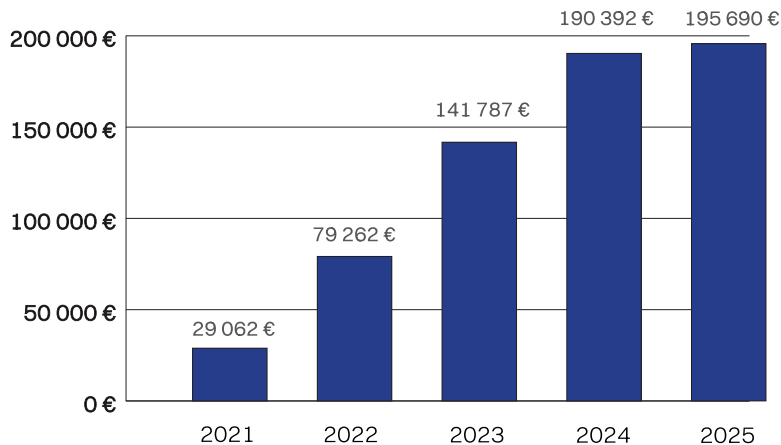
Les immeubles ont permis à la SCPI de facturer 195 690 € de loyers sur 2025, contre 190 392 € en 2024, soit une augmentation de 2,78%.

Répartition des revenus locatifs 2025



Les loyers passés ne préjugent pas des loyers futurs.

Évolution des loyers quittancés 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. Une dotation aux provisions cumulée de 4,6 k € a ainsi été comptabilisée sur l'exercice 2025. Le total des créances locatives au 31 décembre 2025 est de 18,2 k€, dont 9,8 k€ sont classées en créances douteuses.

PERSPECTIVES POUR 2026

Pour 2026, 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 récente 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 2026.

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

RÉSULTATS FINANCIERS

Commentaires relatifs aux résultats

En 2025, la SCPI Renovalys N°7 a facturé 195 690 € de loyers et a perçu 693 € 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 (24,9 k€) et des commissions et honoraires de gestion versés à la Société de Gestion ainsi qu'aux administrateurs de biens (23,4 k€), des honoraires commerciaux (1,4 k€), des charges d'entretien du patrimoine locatif (8,4 k€) et des assurances multirisques (2,9 k€).

Les diverses charges d'exploitation, soit 32,4 k€, sont constituées notamment d'honoraires (17,3 k€), des frais d'expertises (3,6 k€), de services bancaires (0,6 k€), des catalogues et imprimés (2,7 k€).

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 94 496 €. Rapporté à une part, il représente 55,59 €.

Distribution 2025

31/12/2025	Total	Par part
Résultat net	94 496,03	55,59
Report à nouveau ^(*)	34 205,66	20,12
Total distribuable	128 701,69	75,71
Dividende brut ^(*)	76 500,00	45,00
Report à nouveau ^(*) après affectation	52 201,69	30,71

La Société de Gestion propose le versement d'un dividende unitaire par part en pleine jouissance au titre de l'exercice 2025 à 45,00 euros (montant incluant 0,41 € par part de revenus financiers), après approbation des comptes.

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	2025
Résultat net	-50,70	-47,26	-11,61	5,81	29,34	50,78	55,59
Report à nouveau ^(*) cumulé	-	-24,74	-47,90	-59,51	0,00 ⁽¹⁾	9,34	20,12
Dividendes bruts distribués ^(*)	-	-	-	-	20,00	40,00	45,00
Report à nouveau ^(*) après distribution	-50,70	-72,00	-59,51	-53,70	9,34	20,12	30,71

⁽¹⁾ A la suite de la réduction de capital votée en assemblée générale extraordinaire le 8 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 2025 par date d'échéance.

	Exercice	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
				< 90 jours	> 90 jours	délais conventionnels
Dettes courantes	2024	35 226 €	-	18 182 €	17 044 €	-
	2025	-	-	-	-	-
Dettes litigieuses	2024	-	-	-	-	-
	2025	-	-	-	-	-
TOTAL	2024	35 226 €	-	18 182 €	17 044 €	-
	2025	-	-	-	-	-

Tableau d'emploi des fonds

Nature	Total au 31/12/2024	Mouvement de l'exercice	Total au 31/12/2025
+ Fonds collectés	8 311 360 €	-	8 311 360 €
- Achats d'immeubles	-7 356 360 €	-	-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	-116 297 €	-	-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	-	-
2025	7 218 710 €	-	1 700	307	-	-

⁽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

La société VIF Expertise a été nommée, en qualité d'expert, pour une durée de cinq années à compter de 31/12/2023. Elle a procédé fin 2025 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs des 8 immeubles détenus directement la SCPI Renoyalys 7.

Les nouvelles dispositions réglementaires concernant la durée du mandat de l'expert externe seront prises en compte lors du prochain renouvellement du mandat de l'expert externe. Les dispositions concernant la périodicité des expertises sont déjà mises en œuvre.

En conformité avec son contrat, l'expert réalise des diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations:

- de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- des «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiées par TEGoV (The European Group of Valuers' Associations),
- de l'«Appraisal and valuation manual» de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Au 31/12/2025, l'expert a conservé les méthodes d'évaluation de l'année précédente en appliquant la méthode par comparaison pour la quasi totalité des actifs, sauf pour l'immeuble de Paris.

Conformément à la directive et au règlement délégué AIFM, les valeurs vénales définitives sont ensuite arrêtées par l'évaluateur interne indépendant de la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert immobilier.

La valeur vénale globale des actifs détenus par la SCPI Renoyalys 7 arrêtée par la société de gestion s'élève à 6 180 000 € au 31 décembre 2025.

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 2025.

Valeur comptable	2025
Valeur comptable des immobilisations nette de provision	7 575 402,97 €
Valeur nette des autres actifs	27 008,72 €
VALEUR COMPTABLE ^(*)	7 602 411,69 €
Soit pour une part	4 472,01 €

La valeur comptable^(*) de la SCPI Renoyalys N°7 s'établit à 7 602 411,69 €, soit 4 472,01 € 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	2025
Valeur vénale ^(*)	6 180 000 €
Valeur nette des autres actifs	27 008,72 €
VALEUR DE RÉALISATION ^(*)	6 207 008,72 €
Soit pour une part	3 651,18 €

La valeur de réalisation^(*) de la SCPI Renoyalys N°7 s'établit à 6 207 008,72 €, soit 3 651,18 € par part.

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

Valeur de reconstitution^(*)

La valeur de reconstitution exprime, sur la base des expertises des immeubles, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale^(*) le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

Valeur de reconstitution	2025	% Valeur de reconstitution
Valeur de réalisation ^(*)	6 207 008,72 €	83,20
Frais d'acquisition	432 600,00 €	5,80
Commission de souscription	820 625,83 €	11,00
VALEUR DE RECONSTITUTION^(*)	7 460 234,55 €	
Soit pour une part	4 388,37 €	

La valeur de reconstitution de la SCPI Renovalys N°7 s'établit à 7 460 234,55 €, soit 4 388,37 € par part. La Société de Gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en appliquant un taux forfaitaire, correspondant aux frais d'acquisition généralement observés sur l'immobilier ancien, sur la valeur vénale des actifs immobiliers.

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

Valeurs	2024	Soit par part	2025	Soit par part
Valeur de réalisation ^(*)	6 568 078,69 €	3 863,58 €	6 207 008,72 €	3 651,18 €
Valeur de reconstitution ^(*)	7 896 605,30 €	4 645,06 €	7 460 234,55 €	4 388,37 €

En 2025, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Renovalys N°7 ont respectivement diminué de 5,50 % et 5,53 %, principalement expliquée par la baisse des valeurs d'expertise.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Au 31 décembre 2025 la valeur fiscale indicative pouvant être retenue au titre de la déclaration de l'IFI 2025 est de 3 610,06 € 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.

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

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conventions signées avec les sociétés du groupe Advenis

En 2025, 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 : 8 849,58 € 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 2025, en l'absence de transaction sur le marché secondaire.

Advenis Property et Facility Management : 9 684,47 € au titre des missions d'administrateurs de biens et d'honoraires de syndic.

Informations relatives aux rémunérations

Conformément aux dispositions requises par l'annexe II de la directive AIFM, Advenis REIM s'est doté d'une politique de rémunération basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique fait l'objet de revues et mises à jour régulières. À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens de la directive AIFM.

La rémunération du personnel de la Société de Gestion se compose des éléments suivants :

- Une part fixe qui rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction ;
- Le cas échéant une part variable discrétionnaire qui vise à reconnaître la performance individuelle, dépendant d'objectifs définis en début d'année et fonction du contexte et des résultats de l'entreprise mais aussi des contributions et comportements individuels pour atteindre ceux-ci.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manières distinctes.

Sur l'exercice 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par Advenis REIM à l'ensemble du personnel, soit 25 collaborateurs fin 2025, se sont élevées à 1 567 006 € se décomposant en :

- 1 487 006 € bruts au titre des rémunérations fixes - dont 913 964 € versés à l'ensemble du personnel identifié (*), soit 10 collaborateurs fin 2025.
- 80 000 € bruts au titre des rémunérations variables - dont 63 000 € versés (montants non différés) à l'ensemble du personnel identifié.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à des charges sociales, comme la rémunération fixe.

Informations sur l'existence, la nature et le montant de la rémunération versée par Advenis REIM à des tiers en rapport avec des activités visées par la directive AIFM

Advenis REIM recourt à certains prestataires externes pour bénéficier d'une assistance à la réalisation de certaines fonctions visées à l'annexe I de la directive AIFM. Cette assistance permet ainsi à Advenis REIM de pouvoir bénéficier d'expertises spécialisées et/ou d'un regard indépendant sur certaines thématiques.

Durant l'exercice 2025, les prestataires ci-dessous sont ainsi intervenus en soutien des équipes internes sur les fonctions suivantes :

- Service juridique et gestion comptable du fonds : Cabinet Rydge Conseil ;
- Contrôle du respect des dispositions réglementaires : Cabinet Finegan pour la réalisation du contrôle périodique ;
- Activités d'administration des immeubles : Principalement Advenis FM.

Les honoraires versés à ces prestataires sont directement soit pris en charge par Advenis REIM soit déduit de sa rémunération, de sorte que ces externalisations n'ont pas d'impact financier pour la SCPI.

Information sur les charges supportées par la SGP et refacturées aux fonds

Pour information, durant l'année 2025 les fournisseurs suivants ont facturé directement la société Advenis REIM, qui a ensuite ré-affecté la charge à votre SCPI :

- MAILEVA (affranchissement) ;
- LA POSTE ;
- WOLTERS KLUWER (organisation des assemblées générales).

DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

Environnement réglementaire

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF)^(*), Advenis REIM est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont notamment les suivantes :

- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers^(*) (Le RGAMF), dans ses livres III et IV ;
- Le Code Monétaire et Financier^(*), dans son Chapitre IV du Livre II ;
- Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)^(*) dont elle est adhérente ;
- L'ensemble des procédures internes définies par la société de gestion dans son programme d'activité.

Les principes d'organisation

Conformément à la réglementation applicable, Advenis REIM est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne qui est supervisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires. Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'Advenis REIM.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne est articulé autour des éléments suivants :

- Un programme d'activité, et un corpus procédural opérationnel et formalisé ;
- L'identification et le suivi des risques inhérents à l'activité de la société de gestion ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle et l'existence d'un dispositif de contrôle interne reposant sur plusieurs niveaux de contrôle (cf ci-dessous) ;
- Un dispositif d'identification, de prévention et de résolution des incidents et des dysfonctionnements ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires ;
- Les contrôles réalisés par les autres prestataires (contrôles dépositaires, commissaires aux comptes, autres prestataires de services).
- Enfin, la sensibilisation de l'ensemble du personnel à la notion de risque et le développement d'une culture de contrôle.

Conformément à la réglementation, le contrôle interne repose sur plusieurs niveaux de contrôle :

- Les contrôles de premier niveau effectués par les opérationnels en charge des opérations au sein des différents services qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- 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.
- Le contrôle de troisième niveau périodique qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de conformité et de contrôle interne en menant des audits de l'activité et en préconisant des mesures correctrices lorsque des anomalies sont constatées. Les contrôles périodiques sont assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

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

Advenis REIM a mis en place une fonction permanente de gestion des risques qui a notamment la charge de l'identification, de l'évaluation et du suivi des risques au regard de leur occurrence et de leur gravité nette via différents indicateurs. Compte tenu de la nature des instruments utilisés la réglementation ne requiert pas que cette fonction permanente soit indépendante des fonctions opérationnelles.

^(*) 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.

La politique repose sur les principes suivants :

- Prévention de l'apparition de conflits d'intérêts, par une sensibilisation de l'ensemble de son personnel aux règles et codes de bonnes conduites interne et de place, et par la mise en place de règles déontologiques et de procédures strictes ;
- Le recensement des situations de conflits d'intérêts potentielles pouvant porter atteinte aux intérêts de ses associés, par l'établissement d'une cartographie des conflits d'intérêts potentiels et la définition de mesures permettant de les encadrer ;
- L'obligation de déclaration, pour chacun des collaborateurs, dès leur identification, des situations de conflit d'intérêts potentielles, 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 l'ensemble des conflits d'intérêts effectivement recensés.

En cas d'identification d'un conflit d'intérêt pour lequel les dispositions organisationnelles/administratives prises par Advenis REIM pour identifier, prévenir et gérer les conflits d'intérêts ne suffirait pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque pourrait être évité, alors informera de manière objective les clients.

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 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.

Actualités réglementaires

A la suite des ordonnances n°2024-662 et 2025-229 ainsi que des décrets n°2025-673 et n°2025-762, le cadre réglementaire des SCPI a subi les principales évolutions suivantes :

- la suppression de l'obligation d'approbation des valeurs annuelles en assemblée générale;
- l'extension de l'objet social d'une SCPI ;
- la modification du nombre de membres pouvant siéger au conseil de surveillance ;
- la suppression des quorums requis pour que les assemblées générales délibèrent valablement ;
- l'instauration de la faculté de tenir et de convoquer les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
- la modification du mandat de l'expert externe en évaluation (périodicité et durée).

Les résolutions 8 à 16 qui sont proposées à l'assemblée générale ont pour objectif de refléter ces évolutions dans les Statuts et la Note d'information de votre SCPI, afin d'être en conformité avec les nouvelles dispositions applicables.

⁽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 2025, 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 2025, le capital de RENOVALYS n°7 s'établit à 1700 parts détenues par 307 associés, représentant un montant de 7 218 710 €. L'ensemble des lots ont été livrés au 31 décembre 2025.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

Valeurs de référence	2025
Valeur comptable	7 602 411,69 €
Valeur de réalisation	6 207 008,72 €
Valeur de reconstitution	7 460 234,55 €

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

Résultat de l'exercice 2025

Le résultat de l'exercice s'est ainsi établi à 94 496,03 €, soit 55,59 € par part.

Le conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de distribuer au titre de l'année 2025, un dividende de 45,00 € 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 et extraordinaire

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

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

PARTIE

5

Comptes annuels de la SCPI

Strasbourg

ÉTAT DU PATRIMOINE

État du patrimoine (en euros)	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	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	-14 604		-12 170	
Terrains et constructions locatives	7 356 360	5 963 600	7 356 360	6 353 600
Immobilisations en cours				
Total	7 575 403	6 180 000	7 577 837	6 570 000
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	7 575 403	6 180 000	7 577 837	6 570 000
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	18 235	18 235	18 321	18 321
Autres créances	1 333	1 333	440	440
Provisions pour dépréciation des créances	-4 649	-4 649	-549	-549
Total	14 920	14 920	18 213	18 213
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	54 250	54 250	65 965	65 965
Total	54 250	54 250	65 965	65 965
TOTAL III	69 170	69 170	84 178	84 178

État du patrimoine (en euros)	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-10 813	-10 813	-9 754	-9 754
Dettes d'exploitation	-32 573	-32 573	-76 345	-76 345
Dettes diverses				
Total	-43 387	-43 387	-86 099	-86 099
TOTAL IV	-43 387	-43 387	-86 099	-86 099
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Comptes de régularisations				
Charges constatées d'avance	1 225	1 225		
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
Total	-	-	-	-
TOTAL V	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	7 602 412		7 575 916	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		6 207 009		6 568 079

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Situation d'ouverture	Affectation	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	7 218 710			7 218 710
Capital en cours de souscription				
Total	7 218 710	-	-	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 (*)	15 871	18 334	-	34 206
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	86 334	-86 334	94 496	94 496
Acomptes sur distribution				
Total	86 334	-86 334	94 496	94 496
TOTAL GÉNÉRAL	7 575 916	-68 000	94 496	7 602 412

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

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Exercice 2025	Exercice 2024
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	195 690	190 392
Charges facturées	16 659	19 563
Produits de participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions pour créances locatives	119	
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	212 468	209 955
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Appels de fonds copropriété et charges locatives	20 892	28 575
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 365	3 770
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements du droit réel	2 434	2 434
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations aux provisions des créances locatives	4 220	549
Autres charges immobilières	29 989	33 259
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	65 899	68 586
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	146 569	141 368
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	3 042	
TOTAL I AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	3 042	-
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion et honoraires administrateurs	23 398	22 210
Commission de souscription		
Frais d'acquisitions		
Diverses charges d'exploitation	32 408	34 465
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Autres charges	1	
TOTAL II AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	55 807	56 676
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-52 765	-56 676
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	693	1 642
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	693	1 642
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	693	1 642

En €	Exercice 2025	Exercice 2024
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	94 496	86 334

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2025

Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France. À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changement de méthode

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Postes concernés par les changements de présentation	Nature des opérations	Incidences financières	Montant impacté
Compte 4486	Etat de charges à payer	Reclassement en compte 4481	248,00
Compte 4487	Etat produits à recevoir	Reclassement en compte 4482	0,00
Compte 791	Indemnités assurances	Reclassement en compte 7587	3 041,40

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

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.

La valeur comptable des immobilisations comprend les appels de fonds reçus des ASL pour les travaux. Lors de la dissolution de ces dernières, des corrections peuvent être apportées sur les comptes d'immobilisation postérieurement à l'activation de ces immeubles. 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 2025. 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

Néant

Évènements post-clôture

Néant.

Informations relatives à l'état patrimonial et aux capitaux propres

Immobilisations

Valeurs bilantielles : il s'agit des versements effectués par la SCPI et destinés à couvrir l'intégralité du prix de revient des programmes immobiliers.

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
Valeurs bilantielles 2025 (en k€)	219

Terrains et constructions locatives

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

En k€	Paris	Chartres	Toulon	Aix	Lyon	Nice	Strasbourg	Nîmes	TOTAL
Valeurs bilantielles	1 490	617	1 260	613	1 016	816	816	729	7 356
Valeurs bilantielles	1 490	617	1 260	613	1 016	816	816	729	7 356

Au 31 décembre 2025, la répartition du patrimoine immobilier, en valeur vénale, est la suivante :

Zone géographique	Résidentiel	Commerces	Hôtellerie	TOTAL
Paris/ Ile de France	22,82 %	0,00 %	0,00 %	22,82 %
Régions	77,18 %	0,00 %	0,00 %	77,18 %
TOTAL	100,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %

La non-communication des valeurs vénales par actif est liée au préjudice potentiel que la diffusion de cette information pourrait générer dans le cadre de cessions à venir. L'information pourra être communiquée, sur simple demande des associés du FIA auprès de la société.

La valeur de l'expertise totale au 31 décembre 2025 est de 5 963 600 €.

La valeur de l'expertise totale au 31 décembre 2024 était de 6 353 600 €.

Conformément au Plan comptable applicable aux SCPI, il n'y a pas lieu de comptabiliser une dépréciation même en cas de valeur vénale inférieure à la valeur comptable.

Immobilisations en cours

Il n'y a pas d'immobilisation en cours au 31 décembre 2025, 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	1	1	-
Locataires factures à établir	-	-	-
Locataires douteux	10	10	-
Créances sur société de gestion (loyers de décembre versés sur janvier)	8	8	-
Dépréciation des créances clients	-5	-5	-
TOTAL	14	14	-

En 2025, la dotation pour créances douteuses s'élève à 4,2 K € et la reprise s'élève à 0,1 K€ soit une dotation nette de 4,1 K€ sur l'exercice. La provision pour créances douteuses s'élève ainsi à 4,6 K€ au 31/12/2025.

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 fournisseurs débiteurs	1	1	-
Dont autres créances	0	0	-
TOTAL	1	1	-



Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie, en fin d'année, était constituée de 54,3 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	7 219	-	-	7 219
Primes d'émission	1 093	-	-	1 093
Prélèvement sur la prime d'émission	-838	-	-	-838
Report à nouveau	16	18	-	34
Résultat	86	94	86	94
TOTAL	7 576	113	86	7 602

En 2025, des dividendes ont été versés pour un montant de 68 000 €, conformément à l'AGO de l'approbation des comptes 2024.

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	11	11	-	-
dont dépôts et cautionnements reçus	10	10	-	-
dont associés dividendes à payer	1	1	-	-
dont intérêts courus à payer	-	-	-	-
dont comptes courants	-	-	-	-
dont impôts et taxes recouvrables sur des tiers	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	33	33	-	-
dont dettes fournisseurs	-	-	-	-
dont fournisseurs factures non parvenues	27	27	-	-
dont dettes fiscales	-	-	-	-
dont autres comptes créditeurs	3	3	-	-
dont clients créditeurs	3	3	-	-
dont décomptes de notaires non soldés	-	-	-	-
Dettes diverses	-	-	-	-
dont décomptes de notaires non soldés	-	-	-	-
dont charges à payer	-	-	-	-

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 2025	255	-

Aucun mouvement n'est à constater au cours de l'exercice 2025.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à 94 496 €.

État de l'actif immobilisé

	31/12/2024 en k€	Dotations	Entrées	Sorties	31/12/2025 en k€
Immobilisations incorporelles dont droits réels	234	-	-	-	234
Amortissements du droit réel	-12	-2	-	-	-15
Terrains et constructions locatives	7 356	-	-	-	7 356
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-
TOTAL	7 578	-2	-	-	7 575

Informations relatives au compte de résultat**Produits**

	Aix-en-Provence	Chartres	Lyon	Nice	Nîmes	Paris	Strasbourg	Toulon	Total
Loyers en k€	15	21	21	26	20	36	22	36	196
Charges locatives en k€	3	4	3	1	0	2	2	2	17

Charges immobilières

On distingue :

Charges et taxes récupérables	21 k€
dont charges récupérables	21 k€
dont taxes récupérables	-
Travaux de gros entretien	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 k€
Dépréciations sur créances locatives	4 k€
Dotations aux amortissements du droit réel	2 k€
Autres charges immobilières	30 k€
dont taxes non récupérables	25 k€
dont charges non récupérables	5 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 syndics 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 2025 est de 8,9 k€, après déduction des honoraires de gestion facturés par les gestionnaires immobiliers.

Les diverses charges d'exploitation, soit 32,4 k€ sont constituées notamment d'honoraires (17,3 k€), des frais d'expertises (3,6 k€), catalogues et imprimés (2,7 k€), de voyages et déplacements des membres du conseil d'administration (0,6 k€), de frais d'actes et de contentieux (1,6 k€) et de frais de banque (0,6 k€).

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes pour l'exercice 2025 s'élève à 6 827 €.

Résultat financier de la société

Au 31 décembre 2025, le résultat financier est de 0,7 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 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 1.2 Changement de méthode comptable » qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC 2022-06.

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 10 avril 2026

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 2025.

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 10 avril 2026

Olivier Deberdt
Associé



Projet de résolutions

TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 2025, 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 2025 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 2025 de la manière suivante :

31/12/2025	Total en €	Par part en €
Résultat net	94 496,03	55,59
Report à nouveau ^(*)	34 205,66	20,12
Total distribuable	128 701,69	75,71
Dividende ^(*)	76 500,00	45,00
Report à nouveau après affectation	52 201,69	30,71

La Société de Gestion propose le versement d'un dividende unitaire par part en pleine jouissance au titre de l'exercice 2025 à 45,00 euros (montant incluant 0,41 € par part de revenus financiers), après approbation des comptes. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé.

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 :

31/12/2025	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable ^(*)	7 602 411,69	4472,01
Valeur de réalisation ^(*)	6 207 008,72	3651,18
Valeur de reconstitution ^(*)	7 460 234,55	4388,37

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

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

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Huitième résolution - Suppression de l'approbation des valeurs annuelles par l'Assemblée Générale

(Mise en conformité Ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs)

L'Assemblée Générale constate que l'article 11 de cette ordonnance a supprimé l'obligation de validation par l'Assemblée Générale ou par le Conseil de surveillance de la valeur comptable, la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, celles-ci étant désormais arrêtées par la société de gestion sur la base de l'évaluation réalisée par un expert externe indépendant.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de supprimer dans les statuts toute mention relative à l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs annuelles de la SCPI, comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 14 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense, • elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour, • elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire, <p>[...]</p>	<p>Article 14 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense, • elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, et en fixe l'ordre du jour, • elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire, <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>
<p>Article 21 - Assemblée Générale Ordinaire Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12.</p> <p>Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 21 - Assemblée Générale Ordinaire Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12.</p> <p>Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>
<p>Article 26 - Inventaire et comptes sociaux Un inventaire arrêté à la clôture de chaque exercice est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.</p> <p>[...]</p> <p>Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 26 - Inventaire et comptes sociaux Un inventaire arrêté à la clôture de chaque exercice est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.</p> <p>[...]</p> <p>Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Neuvième résolution - Modification de la composition du Conseil de surveillance

(Mise en conformité ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif)

L'Assemblée Générale, prend acte des évolutions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier résultant notamment de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, ayant modifié certaines dispositions du Code monétaire et financier applicables aux SCPI.

L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de ladite ordonnance a modifié les règles de composition du Conseil de surveillance, en prévoyant de passer la composition de sept (7) minimum et dix (10) maximum à trois (3) membres au minimum et de douze (12) membres au maximum.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 - 1 (Conseil de Surveillance - Nomination) des statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 18-1 - Conseil de Surveillance</p> <p>1. Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société. Ce Conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>[...]</p> <p>Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 18-1 - Conseil de Surveillance</p> <p>1. Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société. Ce Conseil est composé de trois membres au moins et douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>[...]</p> <p>Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à trois, le Conseil de Surveillance devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Dixième résolution - Quorum applicables aux décisions collectives des associés

(Mise en conformité avec l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025)

L'Assemblée Générale, afin de mettre les statuts en conformité avec l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant notamment l'article L.214-103 du Code monétaire et financier relatif aux conditions de quorum des assemblées générales des sociétés civiles de placement immobilier, décide de modifier en conséquence les statuts.

Les dispositions de l'article 20 relatif aux conditions de quorum est modifié afin d'abaisser le quorum de 25% pour les assemblées générales ordinaires et 50% pour les assemblées générales extraordinaires à un quorum de 10%, comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 20 - Assemblées Générales</p> <p>1. Convocation</p> <p>[...]</p> <p>Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 20 - Assemblées Générales</p> <p>1. Convocation</p> <p>[...]</p> <p>Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, à savoir une représentation de 10% du capital, en Assemblée générale ordinaire comme extraordinaire, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Onzième résolution : Communication et mise à disposition des documents aux associés

(Mise en conformité des statuts avec le décret n°2025-673 du 18 juillet 2025)

L'Assemblée Générale L'assemblée générale, afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions de l'article 3 du décret n°2025-673 du 18 juillet 2025 modifiant notamment les articles R.214-138 et R.214-144 du Code monétaire et financier relatifs à la communication des documents aux associés, décide de modifier en conséquence les statuts.

Ainsi, l'article 24 - Information des associés relatifs notamment à l'envoi des documents avec la convocation est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 24 - Information des associés</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.</p> <p>D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le rapport de la Société de Gestion, - le ou les rapports du Conseil de Surveillance, - le ou les rapports des Commissaires aux Comptes, - le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration, - s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe. <p>[...]</p>	<p>Article 24 - Information des associés</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.</p> <p>D'autre part, avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion - à compter de la convocation de l'assemblée générale et pendant le délai minimum de quinze jours qui précède la réunion, les documents et renseignements prévus par la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, notamment ceux visés à l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier, sont mis à la disposition des associés au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion, afin qu'ils puissent en prendre connaissance.</p> <p>A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la société de gestion de lui adresser les documents précités à l'adresse indiquée, par voie postale ou électronique, dans les conditions prévues par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier.</p> <p>Ces documents comprennent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le rapport de la société de gestion, • Le ou les rapports du conseil de surveillance, • Le ou les rapports des commissaires aux comptes, • Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration, • S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Douzième résolution - Faculté d'octroyer des garanties et sûretés

(Mise en conformité des statuts avec l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025).

L'assemblée générale, afin de mettre les statuts en conformité avec les dispositions de l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 2 - Objet, afin d'ajouter les mentions suivantes :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 2 - Objet</p> <p>RENOVALYS N°7 a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer, ou de parts de sociétés civiles ayant un objet identique.</p> <p>[...]</p> <p>RENOVALYS N°7 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations.</p> <p>RENOVALYS N°7 se donne comme objectif de sélectionner des immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux de restauration. Le coût des travaux de restauration devra représenter environ 50 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles acquis au cours d'une même année civile.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 2 - Objet</p> <p>RENOVALYS N°7 a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens à restaurer, ou de parts de sociétés civiles ayant un objet identique.</p> <p>[...]</p> <p>RENOVALYS N°7 procédera à la restauration de ces immeubles et fera distribuer à ses associés le résultat foncier afférent à ces opérations. La Société peut également consentir sur ses actifs toutes garanties ou sûretés nécessaires à la réalisation de son objet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.</p> <p>Elle peut notamment accorder des sûretés réelles ou personnelles, afin de garantir les engagements et dettes des sociétés qu'elle détient directement ou indirectement, sur les actifs mentionnés aux 1°, 2° et 2° bis du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier telles que visées par l'article R.214-135-1 dudit Code.</p> <p>RENOVALYS N°7 se donne comme objectif de sélectionner des immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux de restauration. Le coût des travaux de restauration devra représenter environ 50 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles acquis au cours d'une même année civile.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Treizième résolution - Désignation et missions de l'expert externe en évaluation

(Mise en conformité avec le décret n°2025-762 du 4 août 2025)

L'Assemblée Générale afin de mettre les statuts en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant notamment l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier relatif à la désignation et aux missions de l'expert externe en évaluation des sociétés civiles de placement immobilier, décide de modifier en conséquence les statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 14 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <p>- elle nomme pour cinq ans un expert externe en évaluation, après acceptation par l'assemblée générale,</p> <p>[...]</p>	<p>Article 14 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.</p> <p>Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <p>[...]</p> <p>- elle nomme pour six ans un expert externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale,</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>
<p>Article 21 - Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 21 - Assemblée Générale Ordinaire</p> <p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.</p> <p>[...]</p> <p>Elle nomme l'expert externe en évaluation pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de gestion.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Quatorzième résolution - Dématérialisation des assemblées générales et du vote électronique

L'Assemblée Générale, décide conformément aux dispositions des articles L.214-107-1, R.214-143-1 et R. 214-143-2 du Code monétaire et financier, de prévoir la possibilité de tenir de manière dématérialisée les assemblées générales de la SCPI ainsi que de voter par voie électronique. En conséquence, l'article 20 des statuts est modifié comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>Article 20 - Assemblées Générales</p> <p>L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 20 - Assemblées Générales</p> <p>L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p>Conformément à l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.</p> <p>Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyen de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R.214-143-1, alinéa 3 du Code monétaire et financier.</p> <p>Dans la mesure où la société de gestion met à disposition le vote par voie électronique, les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier, et selon les modalités transmises par la société de gestion.</p> <p>Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[le reste de l'article reste inchangé]</p>

Quinzième résolution - Adoption des statuts à la suite des résolutions précédentes

L'assemblée générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la société intégrant les modifications présentées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI.

Seizième résolution - Pouvoir pour réalisation des formalités

L'assemblée générale extraordinaire 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 extraordinaire 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.

PARTIE



Glossaire

GLOSSAIRE

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

2025

**SCPI
Renovalys n°7**

SCPI Renovalys n°7

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

Advenis REIM

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

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management