

# SCPI RENOVALYS N°7

## Bulletin trimestriel d'information n°2

Période 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 - Validité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

### CHIFFRES CLÉS



**761 100 €**  
CAPITAL SOCIAL INITIAL  
STATUTAIRE



**16 ANS**  
DURÉE RECOMMANDÉE  
DE DÉTENTION DES PARTS



**2 760 000€**  
CAPITALISATION



**552**  
PARTS



**4 300 €**  
VALEUR NOMINALE  
D'UNE PART



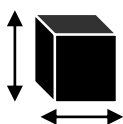
**128**  
ASSOCIÉS



**5**  
IMMEUBLES



**7**  
LOTS D'HABITATION



**489,3 m<sup>2</sup>**  
SURFACE ACQUISE

### ÉDITORIAL

Chers associés,

L'année 2019 marque la création et la concrétisation des premiers investissements immobiliers de la SCPI Renovalys N°7 à Lyon, Paris, Chartres, Aix en Provence et Toulon.

La société de gestion a priorisé ses investissements sur des actifs immobiliers situés en cœur de ville et bénéficiant de très belles qualités architecturales. La réhabilitation de certaines opérations ont démarrés et sont programmées pour se finaliser en 2020 et 2021.

La période de collecte de la SCPI Renovalys n°7 s'achèvera le 31 décembre 2020, ce qui permettra d'accueillir de nouveaux associés et de diversifier le patrimoine immobilier.

La société de gestion

### ACQUISITIONS

Au cours du dernier trimestre, la SCPI Renovalys N°7 a acquis des lots dans différents immeubles:

- Aix-en-Provence - Hôtel Valbelle: Situé en centre-ville, ce bien historique de la ville est Classé Monument historique depuis 1983.
- Paris – Avenue Malakoff: Situé dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris, cet immeuble haussmannien dispose de prestations haute gamme: une belle hauteur sous plafond, des balcons filants ainsi que des moulures haussmanniennes.
- Chartres – Tertre Saint Aignan: Site situé sur un site patrimonial remarquable, cet immeuble profite d'un fort potentiel de rénovation ainsi que d'un emplacement de premier ordre.
- Toulon – Rue d'Antrechaus: Cet immeuble Haussmannien est idéalement situé au centre du quartier de la Haute-Ville de Toulon.
- Lyon – Maison du Chamarié: Cet immeuble historique de Lyon profite d'un emplacement de choix au cœur du quartier Renaissance.

### REVENUS DISTRIBUÉS

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

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

### PROCHAINS BULLETINS

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

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

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

### ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS				
Ville	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Date de Livraison prévisionnelle
<b>Aix en Provence</b> (24, rue Mignet)	1	58	déc-19	4T 2021
<b>Chartres</b> (3 et 5, Tertre Saint Aignan)	2	149	déc-19	2T 2021
<b>Lyon*</b> (37 rue Saint Jean)	1	102,3	déc-19	1S 2023
<b>Paris</b> (159, avenue Malakoff)	2	113,5	déc-19	2T 2020
<b>Toulon</b> (5, rue d'Antrechaus)	1	66,5	déc-19	4T 2021
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>489,3</b>	-	-

\* La SCPI a acquis les droits d'un bail emphytéotique de 99 ans



Toulon,  
rue d'Antrechaus



Paris,  
avenue de Malakoff



Lyon,  
Maison du Chamarier



Aix-en-Provence, Hôtel Valbelle  
(classé Monument Historique)

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### Risques principaux

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information au paragraphe « Objectif de rentabilité » et au paragraphe « Régime fiscal des associés ». Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition. Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement :

- il s'agit d'un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas du dispositif déficit foncier, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle ou la dernière imputation sur le revenu global a été pratiquée sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement est d'environ 18 ans pour permettre la liquidation des actifs;

- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal « déficit foncier » ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

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

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI Renoyalys n°7 ne peut être appréciée que sur la globalité des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux liés à la souscription. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

#### Gestion des conflits d'intérêts

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

#### Taux d'occupation physique et financier

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

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

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

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