

IMPULSION

LA LETTRE DE ROHAN INVEST

Juillet 2018



DOSSIER

Un nouveau produit ROHAN !



ÉDITO

Selon une étude d'Ernst & Young, l'attractivité de la France en 2017 et début 2018 serait tout simplement spectaculaire : les investisseurs étrangers sont de retour, et la France se retrouve dans le peloton de tête européen. Une situation favorable au développement économique dans l'hexagone, avec un impact marqué dans les territoires de proximité.

C'est dans ce contexte motivant que ROHAN INVEST poursuit son activité : collecte de fonds, acquisitions, arbitrages..., le tout sans déroger aux critères de sélection des actifs immobiliers qui forment notre ADN.

Ainsi, ROHAN INVEST a étudié 460 dossiers de vente d'immeuble depuis juin 2017, pour un résultat sélectif de 5 acquisitions.

Preuve que nous restons fidèles à nos fondamentaux. Le début d'année a également vu se réaliser 3 ventes significatives pour un montant de plus de 10 millions d'euros net vendeur.

En parallèle, l'équipe de la gestion locative s'investit pleinement, œuvrant de manière efficace à la pérennisation de vos investissements, comme en témoignent les 16 nouveaux baux et avenants signés au 30 juin 2018, représentant 4 400 m².

Un 1^{er} semestre sous le signe du dynamisme, qui laisse augurer une belle année 2018 !

Toute l'équipe de ROHAN INVEST vous souhaite un excellent été.

Yves Jakubowicz
Président ROHAN INVEST

Source : Ernst & Young - Baromètre de l'Attractivité de la France - 2018

SOMMAIRE

-  DOSSIER..... p 4/5
Nouveau produit pour ROHAN INVEST
-  INTERVIEW..... p 5
La météo de nos ventes de parts et d'actions
-  L'ACTU ROHAN INVEST..... p 6
Un point sur le 1^{er} semestre 2018
-  ZOOM SUR PRIME STONE..... p 6
Valeur de l'action
-  LE SAVIEZ-VOUS?..... p 6
Votre espace client en ligne depuis début juillet
-  BILLET VERT..... p 7
Performance énergétique des bâtiments
-  NEWS..... p 7
Rohan s'étoffe

PRIME STONE

- Typologie : Foncière à capital variable ⁽¹⁾
- Accessible à partir de 550 070 €
- Durée de placement recommandée : 8 ans
- Particularités : véhicule d'investissement collectif diversifié – mutualisation du risque

ROHAN PARTICIPATIONS

- Typologie : Fonds nourricier de PRIME STONE à capital variable ⁽¹⁾
- Accessible à partir de 26 194 €
- Durée de placement recommandée : 8 ans
- Particularités : idem PRIME STONE

SCI CLASSIQUES

- Typologie : SCI à capital fixe ⁽²⁾
- Accessible à partir de 20 100 €
- Durée de placement recommandée : 15 ans
- Particularités : flux réguliers – possibilité de démembrement dans un objectif de transmission patrimonial – risque fort

SCI PAR CAPITALISATION

- Typologie : SCI à capital fixe ⁽²⁾
- Accessible à partir de 20 100 €
- Durée de placement recommandée : 15 ans
- Particularités : fort effet de levier – possibilité de démembrement dans un objectif de transmission patrimonial – risque fort

PRODUITS SUR MESURE

- Typologie : SCI ou Foncière de type FIA
- Accessible à partir d'un montant à définir avec le client
- Durée de placement recommandée : selon typologie du produit
- Particularités : produit conçu selon vos besoins – solutions « clés en main » selon un cahier des charges établi avec le client

⁽¹⁾ Véhicule de placement dans lequel vous pouvez investir en continu, à tout moment de l'année (hors période de 30 jours précédents l'Assemblée Générale du Fonds)

⁽²⁾ Véhicule de placement ouvert à la commercialisation à un moment précis avec un nombre de parts mis en vente prédéterminé / défini. Une fois toutes les parts vendues, le Fonds est fermé à la commercialisation.

▼ Nouveau produit pour ROHAN INVEST !

Depuis 2003, ROHAN INVEST s'est distingué par ses produits sur mesure sous forme de SCI destinés à des investisseurs avertis, qui ont fait son succès. La foncière PRIME STONE et ROHAN PARTICIPATIONS ont également pris de l'ampleur ces dernières années, corollaire des efforts déployés par les équipes et des intérêts des investisseurs pour ce type de produits de placement.

Aujourd'hui, nous comptons bien poursuivre le développement de ces deux produits de référence. Mais nous sommes également attentifs au marché et à l'écoute de vos besoins et demandes.

Taux d'emprunt au plus bas, prix immobiliers toujours à la hausse, conséquence d'une baisse des taux de rentabilité des immeubles – dans un marché particulièrement concurrentiel rendant difficile d'accès ceux pouvant être intégrés dans un produit de type SCI –, autant de raisons qui nous obligeraient à créer des SCI avec un apport en fonds propres plus important que par le passé.

Lors de nos différents échanges, notamment lors des Assemblées Générales d'avril dernier, vous nous avez exprimé votre souhait de réinvestir dans des produits de type SCI, avec une préférence pour la capitalisation plutôt que la distribution.

Message reçu 5 sur 5 !

Tenant compte des conditions actuelles du marché, nous étudions en ce moment la conception d'un nouveau type de produit : les SCI par capitalisation. Ainsi, afin d'apporter un maximum de diversité à notre offre et de répondre au mieux à vos besoins, nous envisageons la commercialisation prochaine de nouveaux produits SCI (sous réserve de trouver des immeubles adaptés à la typologie desdits produits, dans la logique de maîtrise des risques et d'optimisation des rendements qui nous caractérise).

Les SCI par capitalisation, qu'est-ce que ça change ?

Nos SCI historiques ont été conçues sur un modèle de capitalisation et de distribution par remboursement de compte courant, avec un montage financier constitué de 30% d'apport en fonds propres et de 70% d'emprunt.

Or aujourd'hui, notre montage classique tel que décrit ci-dessus, confronté aux exigences actuelles du marché (prix de l'immobilier en hausse et taux d'intérêt bas), nécessiterait – sauf exceptions – 50% de fonds propres et 50% d'emprunt pour permettre une distribution.

Avec un montage proche de nos SCI historiques, à l'exception de la non-distribution de remboursement de comptes courants d'associés, les SCI par capitalisation permettraient de maintenir l'attractivité de nos produits SCI dans le contexte actuel du marché.

À savoir

Les SCI by ROHAN INVEST sont des produits risqués qui conviennent à un profil d'investisseur averti. Il s'agit d'un placement moyen long terme avec une durée de détention recommandée de 15 ans. Ces produits sont idéals pour l'investisseur à la recherche d'un outil de création de valeur à terme de son patrimoine.

Nous vous rappelons, conformément à la réglementation, que tout investissement dans un fonds présente un risque de perte supérieure en capital. De plus, les performances ne sont pas constantes dans le temps et les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Dans un marché envahi par les SCPI, OPCI et autres produits de placement, ROHAN INVEST s'est toujours distingué par la sélectivité de ses acquisitions et par ses véhicules de placement différenciants tant par leur typologie que par leur conception. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés dès que nous serons en mesure de vous proposer un nouveau produit de type SCI.

▼ La météo de nos ventes de parts et d'actions

ROHAN INVEST a vu ses ventes de parts et d'actions décoller en ce début d'année. Caroline Zubcevic (relations partenaires) et Sylvie Goirand (relations clients) vous exposent leurs points de vue.

- Les efforts mis en œuvre pour développer les ventes de parts et d'actions ont-ils abouti ?

CZ : « Mon rôle chez Rohan Invest est d'animer et de développer le réseau de prescripteurs, en particulier les cabinets de gestion de patrimoine. À ce titre, nous avons abouti, en 2017, à la conclusion de 3 partenariats dans la région ouest et à Paris. De fait, de nombreux nouveaux investisseurs ont souscrit principalement dans Rohan Participations par l'intermédiaire de nos partenaires. »

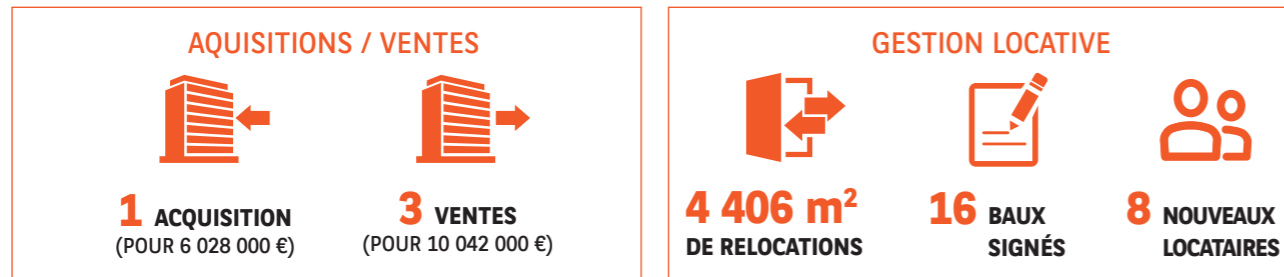
SG : « entièrement tourné vers la relation client, mon rôle consiste à mieux connaître nos investisseurs et pour ce faire à échanger avec eux par téléphone, par mail ou lors de visites. J'ai d'ores et déjà rencontré un certain nombre d'entre eux en 2017, j'ai ainsi pu enrichir notre nouvel outil informatique de gestion de base de données clients et les tenir informés quant aux fonds gérés par ROHAN INVEST. »

- Quels sont vos objectifs pour la suite de l'année ?

CZ : « Le réseau de prescripteurs est essentiellement présent au nord du territoire. Nos efforts de prospection se concentrent désormais dans des villes telles que Lyon, Marseille, Bordeaux et Toulouse, où la Foncière PRIME STONE a par ailleurs acquis ou envisage d'acquérir des immeubles. À ce titre, nous comptons également sur la recommandation de nos clients et de nos partenaires dans cette démarche de développement. »

SG : « Si suite à ces rencontres, le premier semestre 2018 a vu augmenter la prise de participation de certains de nos clients, au second semestre nos efforts vont porter davantage sur la corrélation entre acquisitions et collecte. Grâce à l'arrivée de Ludivine Martz, désormais en charge de l'administration du service commercial, nos prises de contact vont s'intensifier pour aboutir à la mise à jour de tous nos dossiers clients. »

Un point sur le 1^{er} semestre 2018



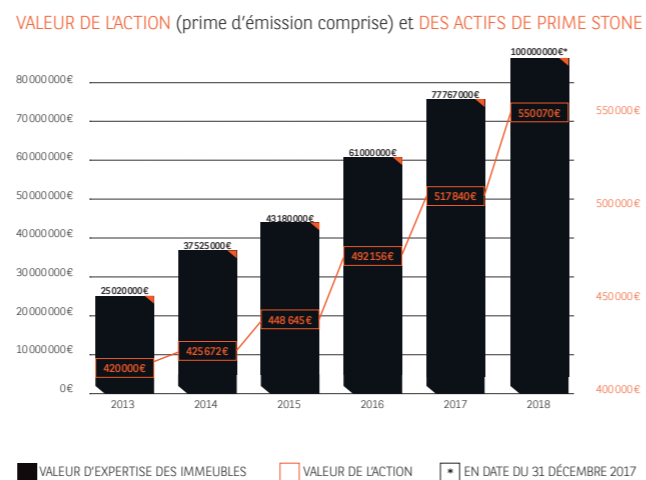
ZOOM SUR PRIME STONE

PRIME STONE - la foncière de ROHAN INVEST

Les valeurs de l'action PRIME STONE et de la part ROHAN PARTICIPATIONS ont augmenté au 31.12.2017 de 6,22% ⁽¹⁾. L'action PRIME STONE est dorénavant disponible pour un montant de 550 070 € ⁽²⁾ et la part ROHAN PARTICIPATIONS pour un montant de 26 194 € ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Valeur annoncée en Assemblée Générale en avril dernier.
⁽²⁾ Y compris prime d'émission.

Les performances ne sont pas constantes dans le temps et les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LE SAVIEZ-VOUS ?

VOTRE ESPACE CLIENT EN LIGNE DEPUIS DÉBUT JUILLET

Nous vous avons annoncé cette nouveauté dans notre news précédente. Votre espace client est désormais opérationnel sur notre site www.rohan-invest.fr. Un espace privé et sécurisé, via lequel vous pouvez désormais suivre vos investissements et vos opérations (achat ou vente de parts/actions)

et investir dans les produits Rohan ouverts à la souscription. Mais aussi accéder à vos données et modifier vos informations personnelles, conformément à la loi informatique et liberté. Il s'agit là de la 1^{re} version de cet espace client, aussi n'hésitez pas à nous faire part de vos remarques ou nous signaler un éventuel dysfonctionnement.

Performance énergétique des bâtiments : la nouvelle directive européenne dans ses grandes lignes

Le 17 avril dernier, le Parlement Européen a définitivement adopté la nouvelle directive sur la performance énergétique des bâtiments. Cette directive exige des États membres la mise en place, d'ici 2050, de stratégies à long terme, par pays, de rénovation énergétique de leurs parcs de bâtiments, que ces derniers soient à usage résidentiel ou non.

Objectif : d'ici 2050, réduire de 80 à 95 % les émissions de carbone des bâtiments par rapport à celles de 1990.

Pour ce faire, les stratégies des différents pays comporteront des paliers à échéance 2030, 2040 et 2050, paliers étayés par des indicateurs de mesure de réalisation des objectifs d'efficacité énergétique. Autres nouveautés : l'incitation à la rénovation « rentable » des bâtiments, l'instauration d'un indicateur de l'état de préparation de ceux-ci aux technologies intelligentes ou encore la simplification des inspections des systèmes de chauffage et de climatisation.

Enfin, pour tous les nouveaux bâtiments non résidentiels ainsi que ceux faisant l'objet de rénovations conséquentes et disposant de plus de 10 places de stationnement, l'installation d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques est dorénavant exigée.

Des mesures qui vont dans le bon sens !

ÉQUIPE COMMERCIALE : renforcement et nouvelle recrue !

Notre équipe commerciale se renforce avec l'arrivée de Ludivine Martz, qui rejoint Caroline, Sylvie et Pascal afin de prendre en charge la gestion administrative du service. Elle se fera un plaisir de vous accompagner tout au long de vos échanges avec Rohan. En parallèle, nous accueillons Morgane Barth, qui reprend depuis avril les anciennes fonctions de Ludivine au poste d'assistante administrative et financière.

LE GROUPE ROHAN S'ÉTOFFE.

Dans l'objectif de toujours mieux répondre à nos attentes ainsi qu'à celles de ses clients, notre Property Manager Rohan Néogère a acquis, en mars dernier, une société lui permettant d'être encore plus performant sur le secteur Île-de-France. En juillet, notre groupe accueillera 7 nouveaux collaborateurs dans ses bureaux de Levallois-Perret.

LE KYC (QUESTIONNAIRE DE CONNAISSANCE CLIENT), POUR QUOI FAIRE ?

Agréé par l'AMF depuis 2015, ROHAN INVEST a à ce titre l'obligation légale, lors de vos souscriptions, de compléter avec vous un KYC. Par-delà son côté réglementaire, ce questionnaire est également un moyen de nous assurer de la pertinence de notre conseil et de l'adéquation entre nos produits et le profil de nos clients. Et d'ainsi vous offrir une qualité de service sans cesse optimisée. Valeur à laquelle nous sommes particulièrement attachés.

STRASBOURG

8 rue de Dublin

BP 80054 - SCHILTIGHEIM

67013 STRASBOURG Cedex

PARIS

Carré Champerret

7 rue Anatole France

92300 LEVALLOIS-PERRET

NOUS CONTACTER

Strasbourg : 03 88 18 92 30

Paris : 01 57 64 75 30

invest@groupe-rohan.fr

www.rohan-invest.fr

Agrément AMF N°GP-15000011.

Cartes professionnelles Transaction N°3/2015 et Gestion N°586/2007

Siège Social et Administratif : Espace Européen de l'Entreprise - 8 rue de Dublin - 67300 SCHILTIGHEIM

Bureaux Paris : Carré Champerret - 7 rue Anatole France - 92300 LEVALLOIS-PERRET

SAS ROHAN INVESTISSEMENT au capital de 800 000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg N° SIREN 518 811 468.