

IMPULSION

LA LETTRE DE ROHAN INVEST

Janvier 2018



DOSSIER

Spécial loi de finances
2018 et IFI



ÉDITO

Qui dit nouvelle année dit nouvelles résolutions !

Fidèle à l'adage, et dans une logique

de cohérence de communication du Groupe,
ROHAN INVESTISSEMENT adopte un nouveau
nom commercial – ROHAN INVEST –,

plus court et plus dynamique,

ainsi qu'une nouvelle identité visuelle.

Cette identité, en adéquation avec nos valeurs
et nos produits, passe par une stratégie

de marque s'articulant autour du nom « ROHAN »

et d'un animal totem, le cheval. Ce dernier devient
ainsi notre signe d'appartenance tout en permettant,

via la déclinaison de ses postures, d'identifier

plus aisément nos marques et produits.

Pourquoi le cheval ? Parce qu'il est associé

à des représentations positives telles que la liberté,
la performance, la précision, ou encore l'intelligence.

Autant de valeurs qui constituent nos leitmotivs

au quotidien, avec pour objectif

de toujours mieux vous accompagner.

Efficacité, rentabilité, qualité de service :

une année 2018 sous les meilleurs auspices.

Yves Jakubowicz

Président ROHAN INVEST

SOMMAIRE

-  DOSSIER.....p 4/5
Spécial loi de finances 2018 et IFI
-  INTERVIEW.....p 5
Les tendances du marché
locatif en 2017
-  L'ACTU ROHAN INVEST.....p 6
Un point sur 2017
-  ZOOM SUR PRIME STONE.....p 6
Valeur de l'action
et des actifs de prime stone
-  NEWS.....p 6
Spécial investissements
-  BILLET VERT.....p 7
Penser global et agir local
-  SAVE THE DATE.....p 7
À ne pas manquer
-  LE SAVIEZ-VOUS?.....p 7
Impulsion : la défittinition

▼ Loi de finances 2018 : les principales mesures

Augmentation de 1,7 point du taux de la CSG

Baisse de la taxe d'habitation sur la résidence principale, avec pour objectif à 2020 100% des ménages exonérés

Mise en place d'un prélèvement forfaitaire unique (flat tax) à 30% sur les revenus du capital (revenus mobiliers et plus-values de cessions de titres)

Création de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en remplacement de l'ISF (voir dossier)

Prorogation d'un an de la période d'application du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Rapprochement de la fiscalité du gazole et de l'essence

Prorogation de 4 ans du « dispositif Pinel » dans certaines zones

Baisse du taux de l'impôt sur les sociétés (IS) jusqu'en 2021 : de 33 1/3 % aujourd'hui à 25 % à partir de 2022

Baisse du taux du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) en 2018 et suppression à compter de janvier 2019

La contribution de 3% sur les revenus distribués est supprimée (source : www.senat.fr)

▼ Spécial loi de finances 2018 et IFI

La loi de finances 2018 a été votée fin décembre 2017. En découle une réforme fiscale dont l'une des mesures emblématiques est le remplacement de l'ISF par l'IFI. L'essentiel dans ses grandes lignes.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, exit l'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune) et place à l'IFI, Impôt sur la Fortune Immobilière : désormais, l'État exonère les valeurs mobilières – actions, placements financiers, épargne... – pour recentrer l'impôt sur la propriété de biens immobiliers.

Les redevables de l'ISF restent inchangés au titre de l'IFI. Sont concernées les personnes physiques – seules ou avec leur conjoint et leurs enfants mineurs – dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1,3 million d'euros, que celui-ci soit détenu en direct ou sous forme de placements immobiliers. Le dispositif de plafonnement demeure identique et l'abattement de 30% sur la résidence principale reste en vigueur.

Principal changement : la définition de l'assiette, celle-ci incluant à la fois les immeubles détenus directement par les contribuables et ceux détenus indirectement via des sociétés ou des organismes de placement, lorsque ces biens ne sont pas dédiés à l'activité de ces derniers.

Les parts ou actions détenues sont imposées à hauteur de la fraction de la valeur représentative des immeubles.

Mais les biens à caractère professionnel restent exonérés et ceux détenus indirectement n'ont pas à être pris en compte si le contribuable possède moins de 10% des droits d'un fonds d'investissement ou d'un organisme

de placement collectif (titres des OPCVM, des fonds d'investissement à vocation générale, des fonds de capital investissement, des fonds professionnels à vocation générale...). L'immobilier utilisé dans le cadre d'activités opérationnelles voit également certains de ses actifs placés hors du champ de l'IFI.

À noter : il est plus avantageux de détenir un patrimoine immobilier via une ou plusieurs sociétés plutôt que directement, s'il existe un passif affectant la valeur des titres détenus par le redevable.

À savoir :

la taxation s'applique à tous les titres de sociétés – pas uniquement à ceux de sociétés à prédominance immobilière –, ainsi qu'aux droits détenus dans des organismes de placement collectif (Sicav, FCP, etc.).

Concernant les non-résidents et résidents détenant des biens immobiliers à l'étranger, les nouvelles règles d'imposition peuvent être atténuées par les conventions internationales.

En l'absence de conventions entre deux États, et pour éviter une double imposition, les contribuables domiciliés en France bénéficient de l'imputation, sur l'IFI dû en France, des impôts sur la fortune payés à l'étranger concernant leurs biens sis hors de l'hexagone.

Enfin, les redevables à l'IFI peuvent toujours profiter d'une réduction au titre des dons à certains organismes d'intérêt général.

(Sources : - IFI/Fiscalité des particuliers/Éditions Francis Lefebvre
- www.journaldunet.com/patrimoine/guide-des-finances-personnelles/1194867-impot-sur-la-fortune-immobiliere-ifi-bareme-et-seuil-du-nouvel-isf/)

▼ Les tendances du marché locatif en 2017 ?

Plutôt bonnes pour Claire Liehn et Thibaut Jakubowicz, Responsables gestion locative chez ROHAN INVEST.

- Quelles ont été les tendances du marché locatif en 2017 ?

C.L. : « L'amélioration du contexte économique a été favorable à son développement, la demande placée augmentant pour la seconde année consécutive. »

T.J. : « Le marché national est globalement en hausse. À noter que les villes ayant connu un marché plutôt atone sont confiantes pour 2018 grâce à une hausse de la demande lors du dernier trimestre. »

- Des impacts sur les immeubles gérés par ROHAN INVEST ?

C.L. : « Les impacts ont été nuancés selon les secteurs géographiques et les locataires. Si certains immeubles offrant des surfaces vacantes en 2017 ont bénéficié de la dynamique, d'autres ont subi l'effet inverse, certaines sociétés locataires, en forte croissance, étant parties pour des sites plus adaptés à leurs besoins. »

T.J. : « Cela a été plutôt profitable aux immeubles gérés par ROHAN INVEST, ces derniers étant de qualité et bien placés. Quant aux marchés ayant été plus calmes, nous avons d'ores et déjà des contacts pour cette année, ce qui confirme la hausse annoncée de la demande. »

- Quelles sont les initiatives mises en œuvre par ROHAN INVEST pour pallier les difficultés rencontrées ?

C.L. : « Une forte présence sur les immeubles ayant connu des surfaces vacantes : visites régulières des immeubles, réunions de commercialisation, études des marchés locatifs, écoute des besoins des prospects... »

T.J. : « Le suivi régulier des "commercialisateurs" permet de garder les dossiers actifs. De plus, notre connaissance et notre suivi régulier des immeubles permettent une réactivité qui rassure les futurs locataires et facilite la commercialisation auprès des agents locaux. »

Un point sur 2017

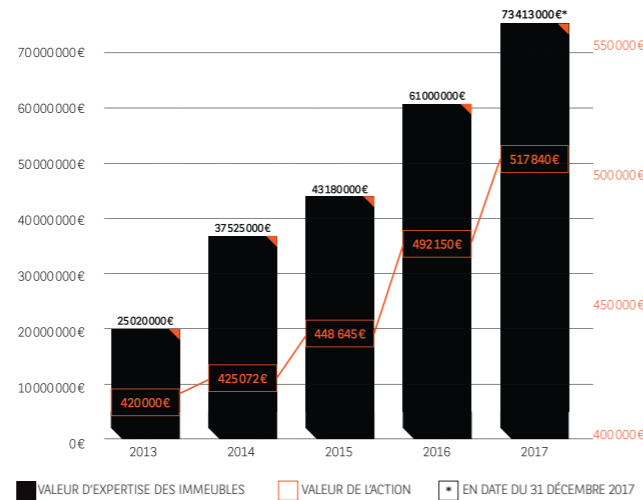


ZOOM SUR PRIME STONE

PRIME STONE - la foncière de ROHAN INVEST

2017 a été propice au développement de PRIME STONE, notre foncière de référence, et de ROHAN PARTICIPATIONS, fonds investissant la totalité de ses actifs en actions PRIME STONE. Avec l'acquisition de 4 nouveaux immeubles, PRIME STONE poursuit son essor. Depuis 2013, 180 investisseurs nous ont fait confiance. Pour plus d'informations sur PRIME STONE, contactez-nous.

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



NEWS

NOUVEAU : suivez vos investissements en ligne !

Très prochainement, notre nouveau site rohan-invest.fr accueillera un espace clients qui vous sera strictement réservé. Vous pourrez ainsi suivre vos investissements et vos souscriptions en cours, ou encore télécharger la documentation concernant vos fonds. N'hésitez pas à vous connecter en suivant les instructions qui vous seront envoyées par mail. Simple et pratique.

INVESTISSEURS : davantage de protection depuis le 3 janvier

La Directive Européenne sur les Marchés d'Instruments Financiers (MIF2), qui vise

notamment à renforcer la transparence des marchés financiers et améliorer la protection des investisseurs, est désormais en vigueur.

Elle s'applique à l'ensemble des acteurs financiers (banques, société de gestion de portefeuille, etc.).

En regard de cette nouvelle directive, ROHAN INVEST vous proposera de faire le point sur votre situation et vos objectifs de placement afin de mieux vous connaître et mieux vous accompagner. Ainsi vous réaliserez vos opérations d'investissement en toute quiétude et en toute transparence.

Penser global et agir local

Sensibles à notre impact sur l'environnement, nous avons fait réaliser un bilan quant à l'empreinte carbone de notre nouvelle campagne de communication et de ses outils (plaquettes et site web).

Ainsi, de la conception à la réalisation finale, en passant par l'impression ou encore la diffusion, l'ensemble des prestations a été passé au crible de l'analyse par l'agence Bilobay.

Afin de repérer les points d'amélioration, d'identifier les sources d'économie et de détecter les priorités pour nos actions futures.

Mieux préserver l'environnement, c'est l'affaire de tous !

Assemblées Générales

du 23 au 29 avril 2018

ROHAN INVEST a le plaisir de vous convier à nos Assemblées Générales annuelles, qui se dérouleront au Château de l'Île, 4 quai Heydt à Ostwald (Bas-Rhin). Le programme précis vous sera communiqué dans les semaines à venir. Nous nous réjouissons d'ores et déjà de vous y rencontrer !

Le MIPIM

du 13 au 16 mars 2018

Le MIPIM – plus grand salon du marché international des professionnels de l'immobilier – réunit chaque année à Cannes les experts de ce domaine. C'est à ce titre que nos équipes y seront présentes, avec pour objectifs de représenter au mieux vos intérêts et de cultiver le réseau professionnel qui a contribué à notre succès. Concrètement, il s'agit pour nous, non seulement de nous tenir informés de l'actualité du marché, mais aussi de débusquer les opportunités immobilières les plus judicieuses.

Un rendez-vous incontournable donc !

LE SAVIEZ-VOUS ?



D'après le Larousse, une impulsion est une « action propre à accroître le développement, le dynamisme d'une activité ». Une définition qui correspond à notre entreprise, à ses produits et leur corollaire, l'optimisation de vos investissements. Une impulsion c'est aussi l'« action d'une force qui agit par poussée sur quelque chose et tend à lui imprimer un mouvement ». Comme notre égérie, le cheval, au moment de franchir un obstacle. C'est donc en toute logique que nous avons rebaptisé la « LETTRE DE ROHAN INVEST » : « IMPULSION ».

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.