

Editorial Ignorantus ?

Chaque matin, en prenant ma voiture électrique, les pieds sur les pédales et les deux mains sur le volant, je sais que je fais tourner l'économie réelle. Je consomme une énergie vertueuse et participe à la prospérité d'une industrie automobile en plein renouveau.

Bien entendu, en bon citoyen, je me suis assuré tout à la fois pour les dommages que je pourrais causer à autrui et ceux qu'autrui pourrait me causer. Mon assureur s'arrange pour répartir les risques, voire se réassurer. Ce faisant, il participe, et moi avec lui, à l'économie virtuelle. Sans ce concours j'avoue que j'aurais bien trop peur de prendre ma voiture. Grâce à elle, ma confiance est aussi nette que ma conscience.

Pour les entreprises, confrontées au désordre des devises, aux risques politiques, à la défaillance possible des clients, il en va exactement de même. Sans la possibilité de couvrir leurs risques que leur apporte cette économie virtuelle, autrement dit les marchés financiers, elles n'investiraient pas, ne créeraient pas d'emploi et ne conduiraient pas d'activité de recherche.

En y regardant d'un peu plus près, l'idée qu'il y aurait une économie réelle vertueuse et une économie virtuelle diabolique d'où soufflerait un vent mauvais ressemble fort à un concept « d'Ignorantus ».

La frontière du vice et de la vertu n'est pas celle du réel et du virtuel. Après tout, j'aurais pu rouler sans assurance avec la vieille guimbarde polluante qui dort dans mon garage ! C'est du 100% réel.

Et voilà la mauvaise nouvelle du jour : opposer réel et virtuel est bien trop simple et il va nous falloir faire preuve d'un peu plus d'intelligence et de discernement.

Nos amis anglophones disent cela très bien : « Think outside the box ! »

XB

Notre éditorial, l'éclairage, les brèves, le coin du linguiste, le bon mot de la fin, approfondir, notre prochaine lettre...

Eclairage : LA PIERRE-PAPIER

L'expression « pierre-papier » désigne les placements immobiliers sous forme de titres de sociétés ou de fonds.

Le principe est simple : au lieu d'acheter un appartement ou une maison pour le gérer lui-même, l'épargnant achète des parts de sociétés qui investissent dans l'immobilier. Il a donc bien investi dans la pierre mais par l'intermédiaire d'une société gérée par des professionnels. On peut investir dans des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux.

Dans une optique patrimoniale à long terme, l'immobilier reste en effet une valeur sûre tant pour ses perspectives de conservation du capital que pour la régularité du rendement. Aujourd'hui, avec le développement de la pierre-papier, l'épargnant se trouve devant un choix plus large, entre l'immobilier direct et indirect. Celui qui investit dans la pierre-papier détient une partie d'un important patrimoine composé d'immeubles répartis à la fois sur le plan géographique, et entre différents locataires. La mutualisation et la diversification des risques réduit le risque des pertes en capital ou en revenus auxquelles s'expose le propriétaire d'un bien immobilier unique.

La pierre-papier libère l'investisseur du souci de la gestion qui est assurée par des professionnels. Ceux-ci, gérant un patrimoine immobilier important, souvent des centaines de millions d'euros, peuvent mieux maîtriser les dépenses et ont plus de poids pour négocier les charges (assurance, entretien, travaux etc....).

Certaines SCPI sont conçues pour tirer parti d'avantages spécifiques. Ainsi il existe des SCPI « Scellier » disponibles sur le marché.

La taille et la diversité du marché de la « pierre-papier » offrent de réelles opportunités à l'épargnant. Nature juridique (SCPI, OPCI, SPICAV FPI etc....), régime fiscal (revenus fonciers, revenus mobiliers), nature du marché (immobilier d'entreprise, immobilier d'habitation) et objectif de la société (plus value ou revenus) sont autant d'éléments à prendre en compte.

L'investissement dans la « pierre-papier » est un investissement de long terme. Il peut être judicieux de le loger en partie ou en totalité dans un support assurance-vie.

Comme pour l'achat d'un bien immobilier, il est possible d'emprunter pour acheter des parts de « pierre-papier ». Cette opération présente des avantages fiscaux et patrimoniaux dans de nombreux cas.

...suite page 2

Le coin du linguiste: "Thinking outside the box"

L'expression anglaise signifie littéralement « penser en dehors de la boîte ». Elle vient d'un célèbre casse-tête qui consiste à relier neuf points à l'aide de seulement quatre traits droits qui se touchent et sans lever le crayon.

Le casse-tête ne peut être résolu qu'en imaginant une sortie de la figure en forme de boîte formée par les neuf points. L'expression signifie donc « penser de façon non conventionnelle » en changeant de perspective sans se laisser enfermer dans une figure imposée. Ceux qui voudront « penser en dehors de la boîte » pourront télécharger le [casse-tête sur notre site](#) ».

Eclairage sur la pierre-papier

Les inconvénients

- Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un placement à long terme.
- La liquidité de certaines SCPI peut être moins bonne
- L'investisseur reste exposé à une baisse du marché immobilier

Les avantages

- La pierre papier offre des rendements réguliers
- Le risque d'impayé ou de dégradation d'un bien est mutualisé et donc réduit.
- Le rythme d'investissement ou de désinvestissement peut être adapté aux besoins de l'investisseur
- Il est possible d'emprunter pour acheter des parts
- On peut investir dans des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux
- La gestion est assurée par des professionnels
- Certaines SCPI offrent des avantages fiscaux (Scellier)

Notre opinion

Pour qui veut investir dans l'immobilier, la Pierre-Papier peut être un choix judicieux qui débarrasse des soucis de gestion, du risque d'impayé ou de dégradation d'un bien. On portera un regard attentif sur la qualité des gestionnaires, la taille des fonds, la diversification, le taux d'occupation et la présence d'une éventuelle décote. On examinera également les rendements passés, les perspectives de rendement et de plus –value ainsi que l'équilibre entre investisseurs privés et investisseurs institutionnels.

Approfondir

Pour approfondir un des points évoqués dans cette lettre, ou si un thème vous intéresse particulièrement, faites-le nous savoir et contactez-nous par courriel à

contact@bruckertfinance.fr

ou par téléphone au **0811 46 10 72**
(Numéro Azur, coût d'un appel local)

www.bruckertfinance.fr

Le (bon) mot de la fin

En ce temps de pandémie, souvenons-nous de Jules Romain :

« La santé est un état précaire qui ne laisse présager rien de bon »

Extrait de *Knock ou le triomphe de la médecine*.

Mais bien entendu, rien ne vous empêche de la garder.

Brèves

Loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2010 : elle a été adoptée en première lecture par les députés. Forfait social, retraite chapeau, droit à l'image des sportifs professionnels ainsi que diverses mesure catégorielles figurent dans la liste des changements apportés par la nouvelle loi.

Cumul emploi-retraite : Une circulaire du Régime Social des Indépendants (RSI) du 15 Octobre 2009 apporte des précisions sur les modalités d'application du cumul emploi retraite libéralisé pour le régime de base et les complémentaires obligatoires.

PASS : le nouveau Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS) a été fixé pour l'année 2010 à 34.620 euros

La presse a parlé de Bruckert Finance : le magazine *Investir* a cité des passages de la dernière lettre de Bruckert Finance.

Avertissement : Les informations et opinions contenues dans cette lettre sont issues de sources réputées fiables à la date de leur rédaction mais ne constituent en aucun cas un conseil financier. Il vous appartient de vous forger votre propre opinion avant de procéder à tout investissement. Les idées et opinions exprimées sont l'expression d'un jugement susceptible de modifications. Vous êtes informé que malgré tous les soins apportés dans la rédaction de cette lettre, aucune garantie n'est fournie quant aux erreurs et en aucun cas, Bruckert Finance ne peut être tenu responsable de l'utilisation des informations qu'elle contient. Copyright Bruckert Finance reproduction interdite.



Sarl au capital de 40.000 Euros 498 711 340 RCS Nantes

CNCIF D007125- Conseil Expert Financier, Conseiller en Investissement Financier, Conseil en Stratégie Patrimoniale, Membre de la CNCIF, Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. **ORIAS 08039815** – www.orias.fr Courtage en assurance et réassurance. Garantie Financière et Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle, conforme aux articles L530/1 et L530/2 du Code des Assurances. **CECEI** : 2072921139MY - Démarcheur Bancaire et Financier, Garantie Financière et Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle. **Carte T n°1875 T** - Transaction Immobilière et Défisicalisation Immobilière, Garantie Financière et Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle.

[Pour vous désabonner, cliquez ici](#)

Dans notre prochaine lettre :

Le coin du linguiste : toujours lui !

Eclairage sur les placements collectifs

Et bien entendu : *Le (bon) mot de la fin* et notre *éditorial*.