

PERFORMANCE ET SÉCURITÉ

PERFORMANCE

L'abattement perçu par l'investisseur sur la valeur du bien au moment de son acquisition constitue une **réserve de gains futurs** qu'il va constituer année après année par **capitalisation*** en récupérant progressivement la pleine propriété de son bien.

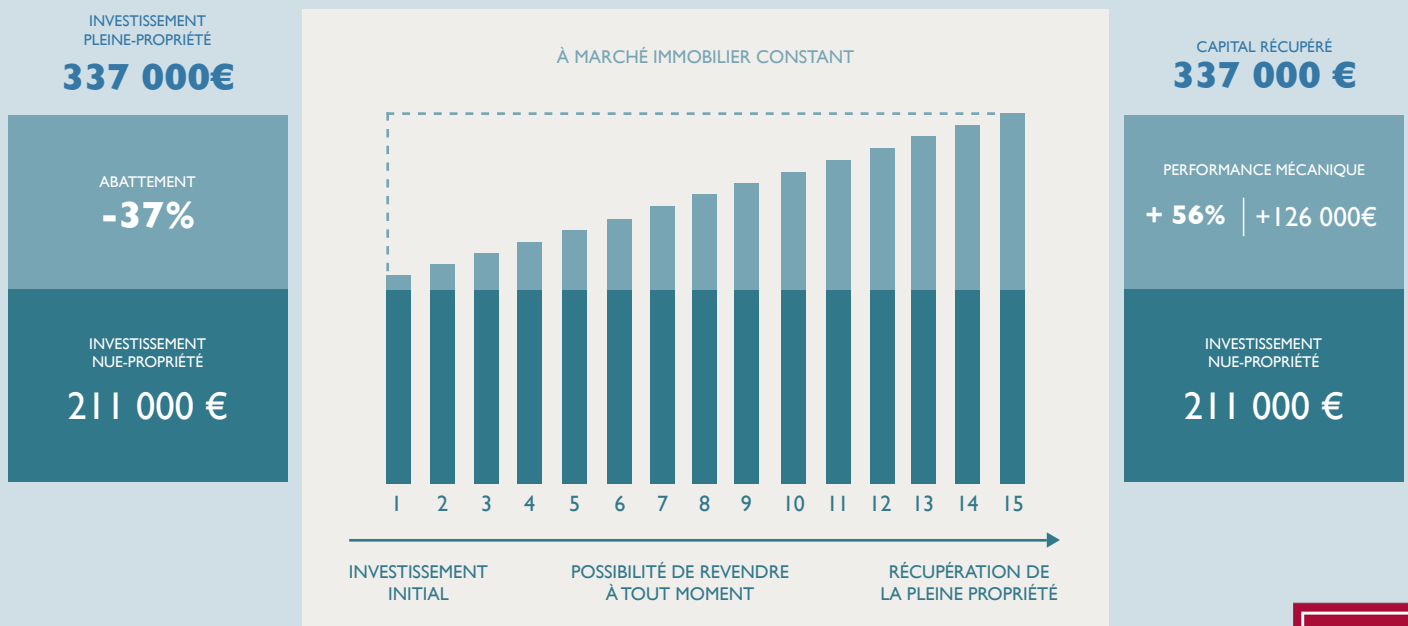
Ainsi, à marché immobilier constant, l'investissement en nue-propiété prendra de la valeur de manière continue et progressive jusqu'à la fin du démembrement.

A la fin de l'usufruit, l'investissement en nue-propiété aura réalisé une **performance « mécanique »** allant de **+42% à +80%** selon la durée et la valeur de l'abattement initial.

EXEMPLE DE « PERFORMANCE MÉCANIQUE »

pour un investissement en nue-propiété en région parisienne sur une durée de 15 ans :

- Type d'investissement : **appartement 2 pièces**
- Valeur en pleine propriété : **337.000 €**
- Valeur de la nue-propiété : **211.000 € (abattement -37%)**
- Revalorisation du marché immobilier : **0% par an**



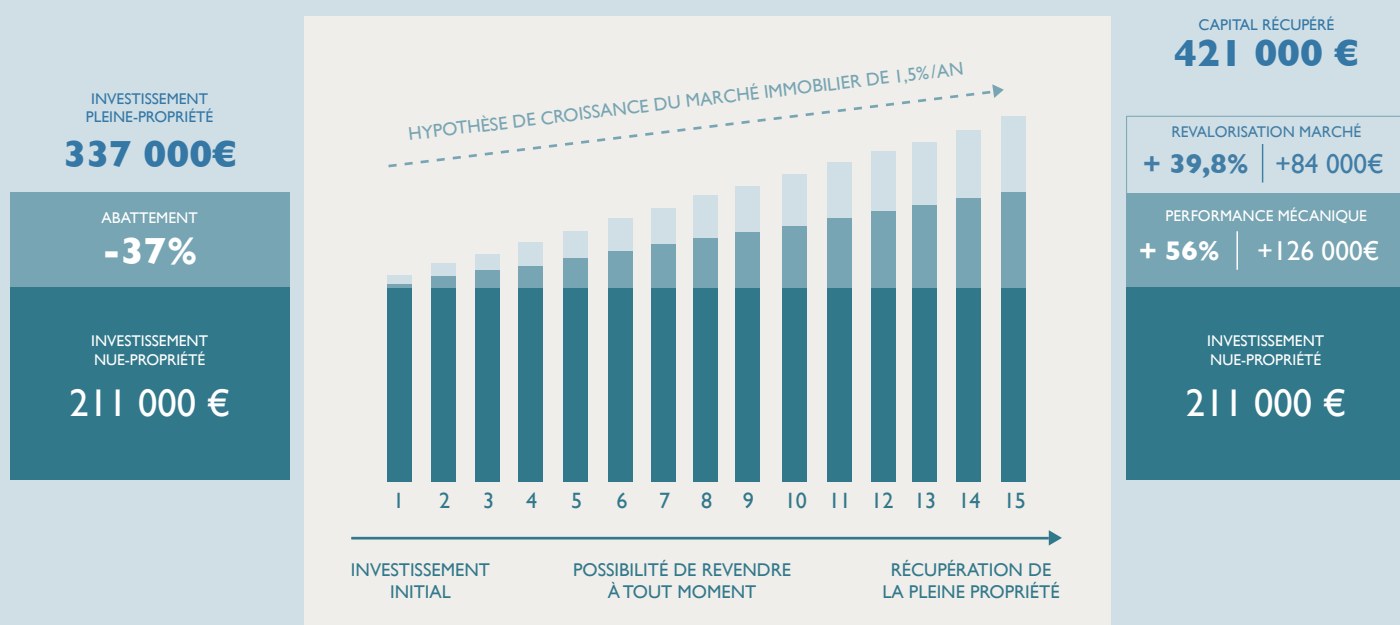
A cette performance mécanique, s'ajoutera la revalorisation du marché immobilier. En effet, les investissements immobiliers proposés par CATELLA Patrimoine sont **sélectionnés dans des secteurs attractifs, en sous-offre immobilière** présentant toutes les caractéristiques permettant d'envisager une revalorisation immobilière cible moyenne de 1,5% par an :

- Dans les **grandes métropoles** comme Paris, Lyon, Nice, Nantes, Rennes, Bordeaux,...
- Dans les **secteurs côtiers** et les **stations balnéaires prisées**,
- Dans les villes situées en périphérie des capitales régionales présentant un **fort dynamisme économique, urbain et social** :
 - présence de bassins d'emploi et de pôles d'activité,
 - développement du commerce,
 - développement de l'offre de transport comme le Grand Paris Express,
 - développement de grands projets urbains,
 - présence d'un marché locatif dynamique,
 - présence d'un marché immobilier en croissance, ...

EXEMPLE DE PERFORMANCE CIBLE (MÉCANIQUE + MARCHÉ)

pour un investissement en nue-propriété en région parisienne sur une durée de 15 ans :

- Type d'investissement : **appartement 2 pièces**
- Valeur en pleine propriété : **337.000 €**
- Valeur de la nue-propriété : **211.000 € (abattement -37%)**
- Revalorisation du marché immobilier : **1,5% par an**



SÉCURITÉ

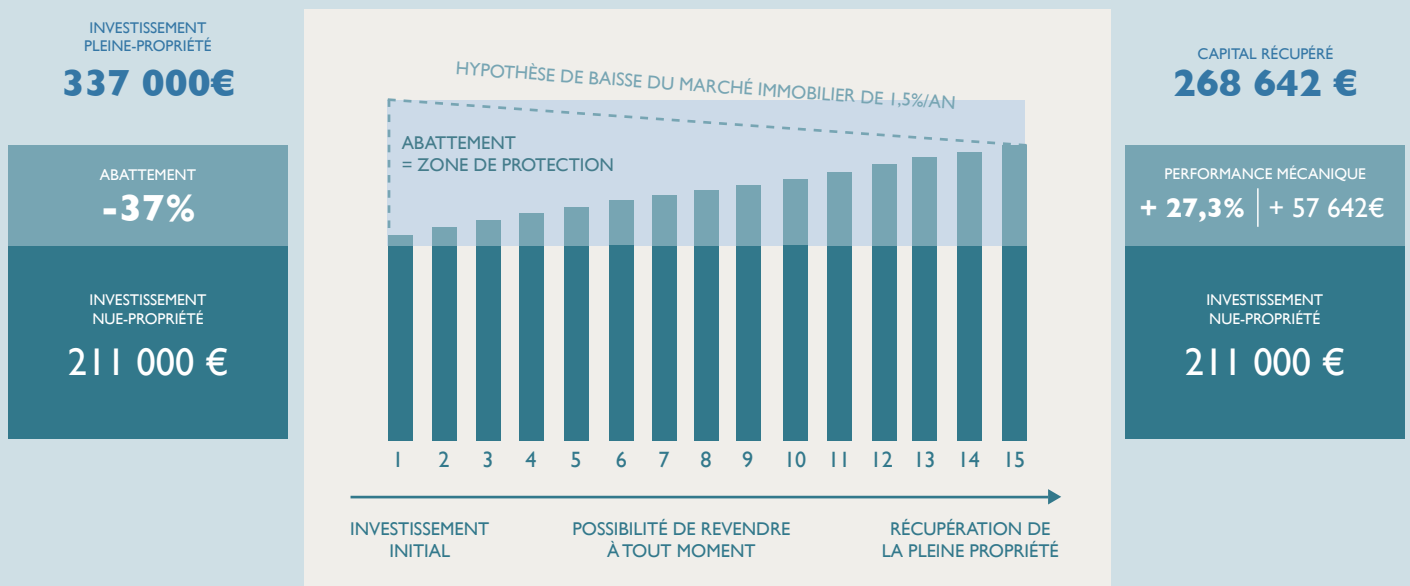
L'investissement en nue-propriété, présente toutes les caractéristiques d'un **placement sécurisé** :

- Sécurité du sous-jacent immobilier français qui présente très peu de **volatilité***
- L'abattement sur le prix dont bénéficie l'investisseur à l'acquisition constitue un bouclier financier protecteur face à une éventuelle baisse du marché immobilier.

EXEMPLE DE PERFORMANCE GLOBALE (MÉCANIQUE + MARCHÉ)

pour un investissement en nue-propriété en région parisienne sur une durée de 15 ans en cas de baisse continue du marché immobilier

- Type d'investissement : **appartement 2 pièces**
- Valeur en pleine propriété : **337.000 €**
- Valeur de la nue-propriété : **211.000 € (abattement -37%)**
- Baisse du marché immobilier : **-1,5% par an**



* CAPITALISATION :

Le rendement de la nue-propriété qui se fait par capitalisation est assimilable à un placement financier qui ne verse pas de coupon comme les métaux précieux ou les obligations sans coupon.

* VOLATILITÉ :

Lors de la crise des subprimes en 2008, le marché immobilier a chuté jusqu'à -8% dans certaines des 17 grandes métropoles Françaises, hors Ile de France. Le marché dans ces métropoles a ensuite progressé d'environ +5% les 3 années qui ont suivi (source : <https://immobilier.statistiques.notaires.fr/evolution-prix-metropole-2016>). De 2014 à 2019, le marché de Paris, 92, 93 et 94 a évolué entre 1,4% et 3,6% par an (source chambre des notaires).