

**Communiqué de presse**

Le vendredi 23 septembre 2022

**Déficit foncier, plus-value, LMNP, nue-propriété :
une soirée pour trouver sa solution d'investissement**

Après le succès de la première soirée de l'Investissement, lancée en juin 2022, avec 17 lots vendus pour 9 millions d'euros, Ikory Properties renouvelle l'opération mardi 18 octobre à 18 heures, aux Salons Hoche avec une deuxième édition. Grande nouveauté, les investisseurs auront cette fois accès à de nouvelles typologies d'actifs, comme des parkings, des locaux commerciaux ou encore des bureaux, toujours avec une décote qui pourra aller jusqu'à 25 %. L'occasion de trouver la solution d'investissement et de diversification la plus adaptée à leur stratégie et situation personnelle parmi plus de 90 lots proposés.

De nouvelles classes d'actifs immobiliers proposés à la décote le temps d'une soirée

En juin dernier, Ikory Properties, pôle du Groupe Ikory dédié à la vente par lots, avait déjà suscité l'intérêt d'un grand nombre d'acquéreurs, attirés notamment par le principe de la vente privée appliquée à l'immobilier. L'accent était mis sur l'investissement dans le résidentiel ancien (67 % des biens proposés à la 1^{ère} soirée de l'investissement).

Pour cette deuxième édition, les participants auront la possibilité d'accéder à de nouvelles typologies. Ainsi, en sus des biens résidentiels, neufs ou anciens, seront également proposés à la vente, avec une décote, des parkings, des locaux commerciaux ainsi que des bureaux. Ainsi, un lot de 7 parkings vacants, dans le 13^{ème} arrondissement de Paris, avec un rendement brut estimé à 5,5 % et un loyer potentiel à 8 500 €, sera proposé avec une décote de 17 % pour la soirée. Un plateau de bureaux vacant, d'une surface totale de 403 m² à Malakoff (92), avec un rendement brut estimé à 5,6 % pour un loyer potentiel à 105 000 €, sera également proposé par Ikory Properties pour un prix décoté à 1 866 000 €.



Évidemment, les futurs acquéreurs retrouveront une sélection d'opportunités dans le résidentiel, cœur de métier du Groupe Ikory. À titre d'exemple, dans le 17^{ème}, Avenue Carnot, un bel appartement haussmannien de 147 m², de très bonne qualité, loué et vendu occupé, sera proposé avec une décote de 14 % le temps de la soirée, soit un prix spécial à 1 626 000 €. Le loyer potentiel estimé

Contact Presse **Galivel & Associés**

Carol Galivel – Tiphonie Rouaud - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

(56 367 €) étant supérieur au loyer actuel, ce bien représente une opportunité d'investissement qui pourrait convenir à des acquéreurs en quête d'opérations à forte valeur ajoutée.

Des solutions d'investissement variées, adaptables aux différents enjeux et besoins des particuliers (fiscal, patrimonial, rendement)

Dans le contexte actuel chahuté, les investisseurs n'ont pas déserté la pierre. Le marché immobilier conserve une certaine stabilité qui n'est pas si évidente sur les marchés boursiers par exemple avec des pertes de 10 à 25 % accumulées depuis le 1^{er} janvier : - 14 % pour le CAC 40 (indice de la bourse de Paris) et le DAX (indice boursier allemand), tandis que le Nasdaq (indice de la bourse de New York) s'est déprécié de 26 %, idem pour le S&P 500 (indice des 500 plus grandes valeurs américaines) qui a chuté de 15 %. L'immobilier reste donc une valeur refuge pour les investisseurs.



À travers ces soirées d'investissement, Ikory Properties réussit à proposer différentes solutions d'investissement en fonction des principaux profils potentiels d'investisseurs et en fonction des situations personnelles (budget alloué, novice ou non...). Pour ceux qui souhaitent faire un placement qui génère du revenu ou la possibilité d'une opération à forte valeur ajoutée, Ikory Properties propose par exemple des locaux dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. Ensemble de pièces de service d'un total de 122 m², ces lots vacants sont proposés à la décote, pour la soirée, à un prix attractif au m² de 7 746 €. L'investisseur aura la possibilité de regrouper les lots, les transformer et les relouer sous forme de chambres ou appartements. L'occasion de réaliser une plus-value sur le loyer potentiel après opération.

Pour la première fois, Ikory Properties proposera plusieurs biens en déficit foncier pour ceux qui préfèrent opter pour une stratégie fiscale. Ainsi, à Asnières, un appartement de 30 m² sera proposé à 144 700 €, pour un prix travaux de 69 071 €, avec un rendement brut estimé à 4,8 % et un loyer potentiel à 10 213 €. Ce dispositif, qui consiste à acquérir un bien nécessitant des travaux, permet notamment d'imputer aux revenus fonciers le coût de ces travaux. D'autres opportunités fiscales seront également possibles dans le neuf avec plusieurs biens neufs proposés en dispositifs Pinel, LMNP ou encore en nue-propriété. Enfin, les acquéreurs intéressés par une stratégie purement patrimoniale pourront se reporter sur des actifs plus classiques dans l'ancien occupé.

Le marché de la vente occupée : un levier tout aussi stratégique pour les professionnels

Déjà, lors de la première soirée de l'investissement, Ikory Properties avait mis en avant l'opportunité que représentait l'acquisition d'un bien immobilier occupé. Outre une décote moyenne du prix de vente comprise entre 8 et 15 % (pouvant aller jusqu'à 25 % en fonction de l'échéance du bail engagé), le logement occupé offre d'autres avantages aux investisseurs comme l'existence d'un historique fiable quant au locataire en place. Dans le cadre de ces ventes privées, les particuliers profitent également d'un gage de qualité en

Contact Presse **Galivel & Associés**

Carol Galivel – Tiphonie Rouaud - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

termes de location et d'entretien des actifs cédés avec des biens provenant de grands propriétaires institutionnels.

Du côté des institutionnels ou grands propriétaires, la vente occupée n'en demeure pas moins avantageuse. Comme le rappelle Éric Fintz, Directeur associé d'Ikory Asset Management, « elle présente l'intérêt de pouvoir rationaliser leurs portefeuilles et céder des actifs à l'instant T sans attendre les échéances de baux. C'est donc une opportunité pour minimiser les délais de vente de ces produits souvent moins liquides. Les Soirées de l'investissement organisées par Ikory sont donc à double facette, offrant également une solution en termes d'asset management pour l'arbitrage des lots occupés. »

Déjà considéré comme un acteur référent sur le secteur de l'immobilier résidentiel en général, Ikory, via ces Soirées de l'investissement et une gestion proactive, entend se positionner comme l'interlocuteur incontournable de la vente occupée en France, autant côté acquéreurs que côté investisseurs-cédants.

À propos d'Ikory

Créé en 2015, Ikory, est un acteur indépendant spécialiste de l'immobilier résidentiel pour le compte des grands propriétaires et investisseurs institutionnels. Véritable incubateur de l'innovation, il intervient à tous les niveaux, logement social ou intermédiaire, immobilier de luxe ou résidences gérées, ainsi que sur tous les métiers, du conseil à l'asset management en passant par l'investissement, le montage d'opérations ou la gestion de projets de transformation. Ikory enregistre plus de 600 M€ sous contrat d'asset management, 750 M€ de transactions bloc signées depuis 2016 ainsi que 170 adresses commercialisées par appartement.

Parmi ses activités, Ikory Properties, accompagne les acquéreurs et les investisseurs privés dans leurs projets résidentiels pour tous types de logements, intermédiaire ou haut-de-gamme, neuf ou ancien, en résidence principale ou en investissement locatif.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Carol Galivel – Tiphonie Rouaud - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>