

SCI avec rente immobilière 3.5% net d'impôt garantie sur 14 ans

Annonce V86584 mise à jour le 26/05/2026

Description générale

Désignation de l'actif

Type d'actif	Immobilier
Localisation	Yonne

Description du immobilier à vendre

SCI détentrice d'une créance résiduelle de 504?000 €, dont le remboursement est sécurisé sur 14 ans par échéances fixes de 36 k€ / an, payables en mai de chaque année.

La créance initiale, d'un montant de 540.000 €, a été générée en 2025 lors de la cession du bien immobilier que détenait la SCI. La cession a été financée pour partie par crédit vendeur. La première échéance, de 36.000€ a été payée à son échéance en mai 2026.

La créance est garantie par un privilège de vendeur de premier rang sur un appartement neuf situé en plein cœur du vieux Saint-Germain-en-Laye (rue au Pain), valorisé à plus de 900?000 €.

Créancière : cadre en entreprise, diplômée d'une grande école, âgée de 35 ans, détentrice d'une villa en Sardaigne louée en saison à plus de 5k€ la semaine.

Mise à prix : 407?000 €, offrant une rentabilité nette de 3.5 %. Aucun impôt n'est dû s'agissant d'un remboursement de créance. La SCI est soumise à l'IS, et a un déficit fiscal de 129 k€ à valoriser en fonction du projet de l'acquéreur.

SCI cédée libre de tout passif.

Éléments chiffrés

Éléments chiffrés concernant la cession

Indications concernant les éléments chiffrés

Ni CA, ni résultat, remboursement de créance de 36k€ an, cash flow 36 k€ an.

Positionnement concurrence

Positionnement par rapport au marché

Garantie : Appartement de qualité, initialement acheté via Barnes. Immeuble neuf au cœur du vieux St Germain en Laye, proche place du marché et RER.

Points forts

Rentabilité stable garantie sur 14 ans. Gain brut sur la période 97 k€.

Garantie financière de premier rang.

Infos sur la cession

A propos de la cession de cette actif

Raison principale de cession	Départ à la retraite
Complément	Besoin de liquidités au moment de partir à la retraite.
Prix de cession	407 k€

Profil d'acheteur recherché

Profil recherché	Personne physique ou morale
Apport en fonds propres minimum pour se positionner sur ce dossier	100 k€