



# ma-rentabilite.fr

**Export de simulation - 15/05/2026 16:55**



## **Important**

Simulation indicative — à valider avec un professionnel.

- Ceci n'est ni un conseil financier, fiscal ou juridique.
- Impôts estimés de façon proportionnelle aux flux selon les barèmes actuels.
- Des écarts d'arrondis peuvent subsister vs. un échéancier bancaire.

## Glossaire des termes

Terme	Définition
<b>TRI (IRR)</b>	Taux de Rendement Interne sur les flux (investissement initial puis cash-flows annuels).
<b>Cash-on-Cash</b>	Cash-flow net de l'année 1 ÷ cash investi initial.
<b>MOIC</b>	Multiple du cash investi : (cash-flows + vente) ÷ cash investi.
<b>CRD</b>	Capital Restant Dû à une date donnée.
<b>PNV</b>	Produit Net de Vente : revente - frais - CRD - pénalités - impôt PV.
<b>Indexation</b>	Hausse annuelle supposée des loyers et/ou charges.
<b>Délai 1er loyer</b>	Mois sans loyers au démarrage : loyers proratisés la 1ère année concernée.
<b>Différé de crédit</b>	Période où seule l'assurance est payée ; intérêts capitalisés.
<b>Rendement brut</b>	Loyers annuels ÷ coût d'acquisition.
<b>Rendement net</b>	(Loyers annuels - charges annuelles) ÷ coût d'acquisition.
<b>CF annuel</b>	Cash-flow net annuel = revenus - charges - impôts - annuité de crédit.
<b>Buy &amp; Hold</b>	Simulation jusqu'à fin de crédit, sans revente.

## Étape 1 — Acquisition

Libellé	Valeur
Prix d'achat	0,00 €
Frais agence	0,00 €
Frais notaire	0,00 €
Travaux	0,00 €
Mobilier	0,00 €
Autres frais	0,00 €
<b>Coût d'acquisition</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Besoin fonds propres (BFP)</b>	<b>0,00 €</b>

## Étape 2 — Financement

Libellé	Valeur
Montant emprunté	0,00 €
Taux	0,00 %
Durée	0 ans
Différé de crédit	0 mois
Mensualité totale	0,00 €
Assurance (an)	0,00 % du capital
Frais dossier	0,00 €
Pénalités RA	0,00 €

## Étape 3 — Revenus & Charges

Libellé	Valeur
Mode	Longue durée
Revenus annuels (A1)	0,00 €
Charges annuelles (A1)	0,00 €
Délai 1er loyer	0 mois
Index loyers	0,00 %
Index charges	0,00 %
Impôts locatifs (A1)	—

## Étape 4 — Fiscalité

Libellé	Valeur
Régime	—
Mode IR	TMI
TMI	—
Prélèvements sociaux	—
Parts fiscales	—
<b>Impositions annuelles</b>	—

## Étape 5 — Revente & Résultats

Libellé	Valeur
Durée de détention	0 ans
Valeur revente	0,00 €
Frais revente	0,00 €
Pénalités RA vente	0,00 €
Impôt plus-value	0,00 €
<b>CRD à la vente (estimé)</b>	—
<b>PNV (estimé)</b>	—



## KPI principaux

TRI (IRR)

Taux annualisé calculé sur la série de flux.

ROI total

Gains cumulés ÷ cash investi initial.

Rendement brut (A1)

Loyers annuels / coût d'acquisition.

Rendement net (A1)

(Loyers - charges) / coût d'acquisition.

MOIC

Multiple du cash investi (incluant la vente si  $Y > 0$ ).

Cash investi initial

**0,00 €**

Apport requis (incl. frais de dossier).

CF annuel (Année 1)

**0,00 €**

Revenus - charges - impôts - annuité.

CF mensuel (Année 1)

**0,00 €**

CF année 1 ÷ 12.

Cash-on-Cash (Année 1)

CF année 1 ÷ cash investi initial.

Annuité (année 1)

**0,00 €**

Assurance seule pendant différé, puis pleine.

PNV (estimé)

Prix - frais - CRD - pénalités - impôt PV.

CRD estimé à la vente

Capital restant dû à la date de revente.

## Tableau d'amortissement du crédit (hors assurance)

Mois	Annuité (hors ass.)	Intérêts	Amortissement	CRD
1	—	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	—	0,00 €	0,00 €	—