



ma-rentabilite.fr

Export de simulation — 23/01/2026 17:26

Important

- Simulation indicative et non contractuelle.
- 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.
- Vérifiez vos hypothèses avec un professionnel.

Glossaire des termes

TRI (IRR)	Taux de Rendement Interne sur les flux (investissement initial puis cash-flows annuels). Calculé par Newton-Raphson, avec fallback MIRR si nécessaire.
Cash-on-Cash	Cash-flow net de l'année 1 ÷ cash investi initial.
MOIC	Multiple On Invested Capital : (somme des cash-flows nets encaissés + produit net de vente) ÷ cash investi.
Annuité	Pendant le différé : assurance seule ; ensuite mensualité pleine (capital + intérêts + assurance).
CRD	Capital Restant Dû à une date donnée (prend en compte un éventuel différé et la capitalisation des intérêts).
PNV	Produit Net de Vente : prix de revente – frais de vente – CRD – pénalités RA – impôt sur la plus-value.
Indexation	Hausse annuelle supposée des loyers et/ou charges selon un pourcentage paramétré.
Délai 1er loyer	Mois sans loyers au démarrage (vacance initiale, travaux, mise en location). Loyer proratisés la première année concernée.
Différé de crédit	Période où seules les primes d'assurance sont payées. Les intérêts sont capitalisés, les mensualités pleines commencent après le différé.
Rendement brut	Loyers annuels ÷ coût d'acquisition.
Rendement net	(Loyers annuels – charges annuelles) ÷ coût d'acquisition.
CF annuel	Cash-flow net annuel = revenus – charges – impôts – annuité de crédit.
CF mensuel	Cash-flow net de l'année ÷ 12.
Buy & Hold	Simulation de conservation du bien jusqu'à la fin du crédit, sans revente, pour mesurer le rendement du cash investi.

Étape 1 — Acquisition

Libellé	Montant
Prix d'achat	0,00 €
Frais agence	0,00 €
Frais notaire	0,00 €
Travaux	0,00 €
Mobilier	0,00 €
Autres frais	0,00 €
Coût d'acquisition	0,00 €
Besoin de fonds propres (BFP)	0,00 €

Étape 2 — Financement

Libellé	Montant
Montant emprunté	0,00 €
Taux	0,00 %
Durée	0 ans
Différé de crédit	0 mois
Assurance (an)	0,00 % du K
Frais de dossier	0,00 €
Pénalité RA (générique)	0,00 €

Étape 3 — Revenus & Charges

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

Étape 4 — Fiscalité

Libellé	Montant / Valeur
Régime	— (non renseigné)
Mode IR	TMI
TMI	—
Prélèvements sociaux	—
Parts fiscales	—
Impositions annuelles	—

Étape 5 — Revente & Résultats

Libellé	Montant / Valeur
Durée de détention	0 ans
Valeur de revente	0,00 €
Frais de revente	0,00 €
Pénalités RA à la vente	0,00 €
Impôt sur la plus-value	0,00 €
CRD à la vente (estimé)	0,00 €
PNV (Produit Net de Vente — estimé)	0,00 €

KPI principaux

TRI (IRR)

—

Non applicable sans période de détention ($Y = 0$).

Rendement brut (A1)

—

Loyers annuels / coût d'acquisition.

Cash-on-Cash (Année 1)

—

CF année 1 ÷ cash investi initial.

CF annuel (Année 1)

0,00 €

Revenus - charges - impôts - annuité.

Annuité (année 1)

0,00 €

Assurance seule pendant différé, puis pleine.

Rendement net (A1)

—

(Loyers – charges) / coût d'acquisition.

Cash investi initial

0,00 €

Apport requis (incl. frais de dossier).

CF mensuel (Année 1)

0,00 €

CF annuel année 1 ÷ 12.

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 €	—

Remarques :

- Amortissement calculé hors assurance (les primes d'assurance sont gérées à part dans l'annuité globale).
- Pendant le différé (0 mois), les intérêts sont capitalisés, le CRD augmente ; aucune annuité (hors assurance) n'est payée.
- Au-delà du différé, la mensualité hors assurance est constante et rembourse à la fois intérêts et capital.
- Durée totale du crédit : 0 ans (1 mois).