



# ma-rentabilite.fr

Export de simulation — 23/01/2026 22:22

## 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

<b>TRI (IRR)</b>	Taux de Rendement Interne sur les flux (investissement initial puis cash-flows annuels). Calculé par Newton-Raphson, avec fallback MIRR si nécessaire.
<b>Cash-on-Cash</b>	Cash-flow net de l'année 1 ÷ cash investi initial.
<b>MOIC</b>	Multiple On Invested Capital : (somme des cash-flows nets encaissés + produit net de vente) ÷ cash investi.
<b>Annuité</b>	Pendant le différé : assurance seule ; ensuite mensualité pleine (capital + intérêts + assurance).
<b>CRD</b>	Capital Restant Dû à une date donnée (prend en compte un éventuel différé et la capitalisation des intérêts).
<b>PNV</b>	Produit Net de Vente : prix de revente – frais de vente – CRD – pénalités RA – impôt sur la plus-value.
<b>Indexation</b>	Hausse annuelle supposée des loyers et/ou charges selon un pourcentage paramétré.
<b>Délai 1er loyer</b>	Mois sans loyers au démarrage (vacance initiale, travaux, mise en location). Loyers proratisés la première année concernée.
<b>Différé de crédit</b>	Période où seules les primes d'assurance sont payées. Les intérêts sont capitalisés, les mensualités pleines commencent après le différé.
<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>CF mensuel</b>	Cash-flow net de l'année ÷ 12.
<b>Buy &amp; Hold</b>	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 €
<b>Coût d'acquisition</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Besoin de fonds propres (BFP)</b>	<b>0,00 €</b>

## 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 ( $Y = 0$ ).

Annuité (année 1)

**0,00 €**

Assurance seule pendant différé, puis pleine.

Rendement brut (A1)

—

Loyers annuels / coût d'acquisition.

Rendement net (A1)

—

(Loyers – charges) / coût d'acquisition.

Cash-on-Cash (Année 1)

—

CF année 1 ÷ cash investi initial.

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 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 €
<b>Total</b>	—	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	—

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).