



ma-rentabilite.fr

Export de simulation - 10/07/2026 03:53



Ouvrir la simulation



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
TRI (IRR)	Taux de Rendement Interne sur les flux (investissement initial puis cash-flows annuels).
Cash-on-Cash	Cash-flow net de l'année 1 ÷ cash investi initial.
MOIC	Multiple du cash investi : (cash-flows + vente) ÷ cash investi.
Point mort	Loyer minimum nécessaire pour atteindre un cash-flow nul, ici calculé sur l'année 1.
VAN	Valeur Actuelle Nette : somme actualisée des flux au taux d'actualisation retenu.
CRD	Capital Restant Dû à une date donnée.
PNV	Produit Net de Vente : revente - frais - CRD - pénalités - impôt PV.
Indexation	Hausse annuelle supposée des loyers et/ou charges.
Délai 1er loyer	Mois sans loyers au démarrage : loyers proratisés la 1ère année concernée.
Différé de crédit	Période où seule l'assurance est payée ; intérêts capitalisés.
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.
Buy & Hold	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 €
Coût d'acquisition	0,00 €
Besoin fonds propres (BFP)	0,00 €

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	—
Impositions annuelles	—

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 €
CRD à la vente (estimé)	—
PNV (estimé)	—

KPI principaux

19 / 100

Défavorable

Grille pondérée sur 8 critères · 0 / 90 points mesurables en zone favorable.



TRI annualisé —	Non calculé 0,0 / 20 pts · Donnée insuffisante	Rendement brut —	Non calculé 0,0 / 5 pts · Donnée insuffisante
Rendement net —	Non calculé 0,0 / 15 pts · Donnée insuffisante	Cash-flow mensuel A1 0,00 €	Équilibré 9,0 / 15 pts · 0 à 100 €/mois
Cash-on-Cash A1 Non exploitable	Non exploitable 0,0 / 10 pts · Cash investi initial à 0 €	Couverture point mort —	Non calculé 0,0 / 10 pts · Donnée insuffisante
MOIC —	Non calculé 0,0 / 10 pts · Donnée insuffisante	VAN actualisée 0,00 €	Positive 8,3 / 15 pts · 0 à 5 k€

Lecture graphique

Décomposition de l'année 1



Calcul du cash-flow A1

Loyers	+	0 €
Charges	-	0 €
Impôts	-	0 €
Annuité	-	0 €
Cash-flow	=	0 €

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 €	—