



ma-rentabilite.fr

Export de simulation - 15/05/2026 17:52



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.
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

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 €	—