

Fundal

Expertise Actuarielle en Immobilier

Rapport d'Analyse de Rentabilité Immobilière

Bien analysé : Appartement – Exemple anonymisé

Date d'émission : 10/03/2026

Référence : FND-2025-001

24.60 %

Rendement Brut

18.85 %

Rendement Net

1 571 €

Cash Flow Mensuel

18 852 €

Cash Flow Annuel

■ SYNTHÈSE EXÉCUTIVE

24.60 %

Rendement Brut

18.85 %

Rendement Net

12.74 %

Rendement Net All-In

1 571 €

Cash Flow Mensuel

148 000 €

Coût Total d'Acquisition

100 000 €

Apport Personnel

48 000 €

Montant Emprunté

80 m²

Surface du Bien

■ VERDICT : INVESTISSEMENT RENTABLE

Ce bien génère un cashflow positif dans les 4 scénarios analysés. Avec un rendement net de 18,85 % et un cashflow mensuel de 1 571 €, l'investissement est solide même dans les hypothèses les plus conservatives.

■ 1. CARACTÉRISTIQUES & ACQUISITION

Prix d'achat	100 000 €	Apport personnel	100 000 €
Droits d'enregistrement + Notaire	30 000 €	Montant emprunté	48 000 €
Frais bancaires / crédit	3 000 €	Taux annuel du prêt	3.00 %
Rénovation initiale	15 000 €	Durée du prêt	20 ans
Coût total d'acquisition	148 000 €	Mensualité du prêt	265 €
Surface	80 m ²	Loyer mensuel estimé	2 000 €
Prix au m ²	1 250 €/m ²	Revenus totaux / mois	2 050 €

■ 2. CHARGES DÉTAILLÉES

Précompte immobilier	100 €
Copropriété	200 €
Assurance annuelle	350 €
Entretien	1 000 €
Gestion locative	400 €
Autres frais opérationnels	300 €
Total charges opérationnelles	2 350 €
Remboursement annuel crédit	3 183 €
Assurance solde restant dû	115 €
Autres frais financiers	100 €
Total charges financières	3 398 €
TOTAL CHARGES ANNUELLES	5 748 €

■ 3. RATIOS DE RENTABILITÉ

Rendement Brut	24.60 %
Rendement Brut Cost All-In	16.62 %
Rendement Net	18.85 %
Rendement Net Cost All-In	12.74 %
Cash Flow Annuel	18 852 €
Cash Flow Mensuel	1 571 €

■ Le rendement brut est calculé sur le prix d'achat seul. Le rendement 'cost all-in' intègre l'ensemble des frais d'acquisition (notaire, bancaires, rénovation). Le rendement net déduit toutes les charges opérationnelles annuelles.

■ 4. ANALYSE PAR SCÉNARIOS (30 ANS)

Quatre scénarios ont été modélisés selon les hypothèses macroéconomiques suivantes : taux de croissance des loyers 1,5 %/an, indexation des charges 2 %/an, taux de croissance nominal de l'immobilier 2 %/an.

Scénario	Description	Cash Flow Annuel	Rendement Net	Verdict
SC1	Sans emprunt / Sans revente	18 852 €	18,85 %	✓ Excellent
SC2	Avec emprunt / Sans revente	15 454 €	12,74 %	✓ Solide
SC3	Sans emprunt / Avec revente +2%/an	23 100 €*	20,1 %*	✓ Optimal
SC4	Avec emprunt / Avec revente +2%/an	19 700 €*	15,5 %*	✓ Très bon

* Les scénarios avec revente intègrent une plus-value estimée sur 30 ans au taux de croissance nominal retenu. Ces projections sont indicatives et non contractuelles.

■ 5. PROJECTIONS SUR 30 ANS

Taux de croissance des loyers (estimé)	1,50 % / an
Indexation annuelle du loyer	Incluse
Taux de croissance des charges opérationnelles	2,00 % / an
Taux de croissance nominal de l'immobilier	2,00 % / an
Taux d'actualisation retenu	4,00 % / an
Projection loyer à 30 ans	~3 121 €/mois
Valeur estimée du bien à 30 ans	~181 136 €

■ 6. MENTIONS LÉGALES & MÉTHODOLOGIE

Ce rapport est produit par Fundal, cabinet d'expertise en finance actuarielle, dont les analystes sont certifiés par l'Institut des Actuaire de Belgique (IABE). Les calculs reposent sur les données transmises par le client et les hypothèses macroéconomiques décrites dans ce document. Ils constituent une aide à la décision et non une garantie de performance future. Fundal décline toute responsabilité quant aux décisions d'investissement prises sur la base de ce rapport. Ce document est strictement confidentiel et destiné exclusivement à son destinataire.

Elhadi Latelier

Actuaire certifié IABE
Co-fondateur Fundal

Fabio Somaschini

Actuaire certifié IABE
Co-fondateur Fundal

fundal.be

contact@fundal.be
Belgique