

WHITEPAPER · 2026

VOL. 01 · BELGIË



SLIM INVESTEREN, SLIM LENEN

Brandstof voor investeerders en leningsnemers om te **groeien**

Zakelijke leningen met vastgoed als onderpand. Capitac.



RENDEMENT

6–8%

LTV MAX

70%

ZEKERHEID

1^a rang hypotheek

TOEZICHT

FSMA · ECSP

INLEIDING

De brug tussen investeerders en leningnemers

Investeerders beschikken vandaag over tal van mogelijkheden om hun vermogen te laten groeien. Een spaarrekening of de volatiele aandelenbeurs leveren daarbij niet altijd het gewenste resultaat op. Ondernemers willen van hun kant flexibel kapitaal aantrekken zonder vast te lopen in de strenge regelgeving en de stijgende administratieve lasten van traditioneel financieren.

Capitac brengt beide werelden digitaal samen. Wij faciliteren zakelijke leningen aan rechtspersonen, met een hypotheek in eerste rang op vastgoed. Investeerders profiteren van een aantrekkelijk en vooraf gekend rendement met vastgoed als zekerheid. Ondernemers krijgen de financiering die ze nodig hebben om te groeien, zonder kopzorgen.

KANSEN & UITDAGINGEN

Waarom een alternatief nodig is

De Belgische vastgoedmarkt biedt een unieke combinatie van stabiliteit, waardevastheid en groeipotentieel. Maar zowel voor wie investeert in vastgoed als voor wie het wil gebruiken om kapitaal aan te trekken, zit er een fundamentele wrijving in het traditionele systeem.

De grenzen van traditioneel financieren

Ondernemers die kapitaal nodig hebben en daarvoor vastgoed in waarborg willen geven, kloppen meestal eerst aan bij hun bank. De strenge regelgeving en strikte risicoparameters zorgen ervoor dat de doorlooptijd van aanvraag tot uitbetaling lang kan duren — vaak weken tot maanden. De voorwaarden worden eenzijdig opgelegd, met een lange lijst aan extra zekerheden die geen verband meer houden met het feitelijke risico.

Maar het echte pijnpunt zit dieper. Een traditionele lening verplicht u tot maandelijkse kapitaalaflossingen die uw bedrijfskapitaal stelselmatig leeglepen. Dat is geld dat in uw onderneming meer kan opbrengen dan de jaarlijkse waardevermindering van het pand. Alternatieve modellen zoals Capitac winnen aan terrein omdat ze niet alleen sneller schakelen, maar ook de cashflow van de onderneming intact houden gedurende de looptijd.

WAT

Hoe Capitac werkt

Capitac biedt een alternatief financieringsmodel voor zakelijke leningen aan rechtspersonen, gedekt door een eerste rang hypotheek op vastgoed. Via ons platform sluiten investeerders en leningnemers rechtstreeks een leningsovereenkomst af. Capitac is geen partij in die overeenkomst. Wij organiseren het volledige proces in naam van de investeerders, van dossieropbouw en kredietbeoordeling tot de hypothecaire akte bij de notaris en de opvolging tijdens de looptijd.

Erkend, vergund en onder toezicht

Het Belgische en Europese regelgevend kader is gunstig voor alternatieve financieringsmodellen. De Europese Crowdfunding Service Provider-verordening (ECSP) biedt extra zekerheden voor investeerders én kredietnemers. Capitac is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) in België en beschikt over een ECSP-vergunning.

Dat betekent dat wij voldoen aan strenge eisen rond transparantie, risicobeheer en bescherming van investeerders. Elke aanvrager ontvangt voor een investering wordt gedaan een Key Investment Information Sheet (KIIS) met gedetailleerde informatie over risico's en projectvooruitzichten — zodat u onderbouwde beslissingen kunt nemen.

ECSP

Europese vergunning

KIIS

Per dossier verstrekt

WAARVOOR

Drie redenen waarom leningnemers bij Capitac aankloppen

Geen twee dossiers zijn hetzelfde, maar dit zijn de cases die wij het vaakst zien. In elk van deze situaties brengt een zakelijke hypotheek via Capitac een oplossing die bancair vaak niet of niet snel genoeg lukt.

01

Aankoop van een pand

Een opportuniteit die niet kan wachten. Een tweede vestiging, een uitbreiding, of een opbrengsteigendom die deze week op tafel ligt. Wij financieren de aankoop met een hypotheek op het nieuwe pand, en bewegen op de snelheid van de transactie.

02

Herfinanciering & werkkapitaal

Overwaarde die u door de jaren heen in vastgoed heeft opgebouwd kunt u via Capitac opnemen en terug aan het werk zetten in uw onderneming. Wij nemen een eerste rang hypotheek op vastgoed dat u al bezit en maken liquiditeit vrij — voor groei, voorraad, een overname of het uitkopen van een vennoot. Uw bedrijfskapitaal blijft waar het hoort.

03

Renovatie of projectontwikkeling

Een verdieping bijbouwen, een industriepand omvormen tot kantoren, of een nieuwbouw pre-financieren. Traditionele banken wachten tot de werken klaar zijn. Wij financieren tijdens de transformatie.

+

ONZE FLEXIBILITEIT

Een case op maat?

Onze meest interessante dossiers vallen vaak buiten standaardcategorieën: een overname met gemengd onderpand, een vastgoedportefeuille die geconsolideerd moet worden, of een tijdelijke overbrugging tussen twee bancaire trajecten. Praat met ons team.

Vastgoed als waarborg, hoe dan ook

Bij een traditionele instelling financiert u een bedrijfspand en wordt dat bedrijfspand de zekerheid. Bij Capitac kijken we breder. Wat telt is dat er solide vastgoed tegenover de lening staat. Niet wie er op de eigendomsakte vermeld staat, en evenmin tot welke categorie het pand behoort. Een bedrijfspand, een privéwoning, een appartement, een tweede verblijf, een opbrengsteigendom, een commercieel pand, logistiek vastgoed of een vakantiewoning. Het kan allemaal dienen als waarborg, zolang de leensom maximaal 70% van de marktwaarde bedraagt.

Persoonlijk vastgoed als zekerheid

Bent u als bedrijfsleider eigenaar van een woning of ander privé pand, maar bezit uw vennootschap zelf geen vastgoed? Dan kan uw privé vastgoed in waarborg gegeven worden voor een zakelijke lening aan uw vennootschap. De lening blijft volledig zakelijk, met de bijhorende fiscale voordelen, maar de zekerheid komt uit uw privévermogen.

Een derde partij die mee waarborg geeft

Het vastgoed dat als zekerheid dient hoeft zelfs niet van u of van uw vennootschap te zijn. Een ouder, mede-aandeelhouder of familielid kan zijn vastgoed in waarborg geven zodat uw vennootschap kan lenen. Deze structuur is bij ons perfect mogelijk mits de derde partij bewust en geïnformeerd toestemt en de notariële akte dat correct vastlegt.

— INZICHT

Wat telt is het onderpand, niet de eigenaar.

Of de hypotheek nu op een bedrijfspand, op uw privéwoning of op het vastgoed van een derde wordt gevestigd, de logica blijft dezelfde: een eerste rang hypotheek op solide vastgoed, met een LTV van maximaal 70%, ten voordele van de investeerders.

De échte kost van een traditionele lening

Laten wij eerlijk zijn: onze rente ligt hoger dan wat een bank u zou aanbieden. Dat is een feit. Maar wie alleen naar het rentepercentage kijkt, mist het volledige plaatje. De échte kost van een lening wordt bepaald door wat u maandelijks uit uw onderneming moet halen, en wat u met dat geld had kunnen doen.

Opportunitetskosten van verplichte aflossing

Bij een klassieke lening lost u maandelijks kapitaal af. Dat kapitaal verlaat uw onderneming en stroomt naar een asset (het vastgoed) dat jaarlijks de vastgoedstijging oplevert. Doorgaans rond de 2%, en zelfs dat is niet gegarandeerd.

Heeft u een gezonde, draaiende onderneming, dan ligt uw cash-on-cash return op datzelfde kapitaal in de regel boven de 10% per jaar. In sectoren met hoge kapitaalrotatie; handel, e-commerce, voorraadintensieve activiteiten, kan dat een veelvoud van die 10% zijn. Elke euro die de bank u verplicht af te lossen, is een euro die u niet meer in uw bedrijf kunt laten werken.



Aflossen is geen kost. Het is ook geen investering.

Aflossen is uw geld verhuizen van een asset met hoge return (uw onderneming) naar een asset met lage return (vastgoedindexering). Een traditionele instelling dwingt u daar elke maand toe. Wij niet. Bij Capitac betaalt u enkel rente; uw kapitaal blijft beschikbaar waar het de meeste opbrengt.

Rente is aftrekbaar. Aflossing niet.

Het tweede economische argument zit in de fiscaliteit. Rente op een zakelijke lening is een volledig aftrekbare kost voor uw vennootschap. Kapitaalaflossingen niet, dat is gewoon de terugbetaling van een schuld, geen kost. Een hogere rente vertaalt zich dus deels in een hogere fiscale aftrek, terwijl een lagere rente bij de bank gepaard gaat met grote, niet-aftrekbare aflossingen die rechtstreeks op uw belastbare cashflow drukken.

Wat ondernemers in de praktijk meenemen

Onze klanten kiezen voor Capitac niet omdat we de goedkoopste zijn, maar omdat we de slimste oplossing zijn voor wie zijn kapitaal in zijn onderneming wil houden. Snel handelen, geen verplichte aflossingen, rente fiscaal aftrekbaar, kapitaal vrij om te laten roteren in de business waar het zijn werk doet.

Voor wie groeit, voor wie kansen ziet, voor wie cashflow nodig heeft om door te zetten is een banklening met een lage rentevoet en hoge aflossing vaak duurder dan ze lijkt. Met een eerlijk rekenvoorbeeld erbij wordt dat snel duidelijk.

IN HET KORT — TRADITIONELE FINANCIERINGEN VERSUS CAPITAC

Traditionele financieringen

Lagere rente, maar verplichte maandelijkse aflossing van kapitaal dat in uw onderneming meer opbrengt.

Lange doorlooptijd, strenge parameters, beperkte flexibiliteit in welk vastgoed als waarborg dient.

Capitac

Hogere rente, maar geen kapitaalaflossing tijdens de looptijd — uw werkkapitaal blijft in uw onderneming.

Snelle beslissing, flexibele structurering, en elk type vastgoed als waarborg mogelijk.

Rente blijft een fiscaal aftrekbare kost — net zoals bij de Traditionele financieringen.

Hoe werkt het voor leningnemers?

- 1 **Aanvraag.** U dient uw dossier digitaal in. Een aankoop, equity vrijmaken uit bestaand vastgoed, of een renovatie- of ontwikkelingsproject: alles kan, zolang er solide vastgoed tegenoverstaat.
- 2 **Beoordeling.** Ons team duikt meteen in het dossier. Een beëdigde schatting bepaalt de marktwaarde; de leensom mag maximaal 70% daarvan bedragen. Bij aankoop betekent dat 30% eigen inbreng, bij herfinanciering 30% bestaande overwaarde.
- 3 **Goedkeuring.** Bij positief advies krijgt u een voorstel op maat: leensom, LTV, looptijd en rentevoet worden in overleg afgestemd. De leningsovereenkomst sluit u rechtstreeks met de investeerders. Capitac is geen partij, maar regelt het volledige traject.
- 4 **Kosten.** Eén succesfee van 3% op de leensom, eenmalig en pas verschuldigd bij effectieve afsluiting. De kosten van de schatting, notaris en hypotheek zijn voor uw rekening.

Hoe werkt het voor investeerders?

- 1 **Selectie.** U registreert zich op het platform. Na de identiteitsverificatie en geschiktheidstoets krijgt u toegang tot onze dossiers, elk met vooraf gekende rente, looptijd, LTV en een volledig Key Investment Information Sheet (KIIS).
- 2 **Belegging.** Beslist u mee te doen, dan stort u 5% aanbetaling. Zodra het dossier volledig gefinancierd is, volgt de capital call voor de resterende 95%. Alles wordt vastgelegd in de notariële akte, inclusief de eerste rang hypotheek op uw naam.
- 3 **Rendement.** Vanaf uitbetaling ontvangt u maandelijks intrest aan de vooraf afgesproken rentevoet. Op de eindvervaldag komt uw kapitaal in één keer terug. Wij verzorgen de volledige administratie.
- 4 **Kosten.** Eén instapfee van 2% op het geïnvesteerde bedrag, eenmalig bij succesvolle afsluiting van het dossier.

Wat is het verdienmodel van Capitac?

Wij geloven in transparantie over hoe wij werken. Naast de eenmalige succes-fee van 3% voor de leningnemer en de instapfee van 2% voor de investeerder, hanteert Capitac een doorlopende management fee van 0,5% per jaar op de uitstaande leensom.

Deze management fee wordt structureel verwerkt als een renteverskil van 50 basispunten tussen de rente die de leningnemer betaalt en het rendement dat de investeerder ontvangt. Een voorbeeld: betaalt de leningnemer 7,00% rente, dan ontvangt de investeerder 6,50%. Het verschil van 0,50% (50bps) komt toe aan Capitac als vergoeding voor het beheer van het dossier gedurende de looptijd.

3%

Succesfee · leningnemer

2%

Instapfee · investeerder

0,5%/jaar

Management fee (50 bps)

Waarvoor dient deze management fee?

Opvolging en administratie van alle maandelijks betalingen tussen leningnemer en investeerders.

- Het waarborgen van de naleving van de ECSP-verordening en de FSMA-vereisten gedurende de volledige looptijd.
- Het ter beschikking stellen van het juridisch kader, de contractuele templates en het platform.
- Algemeen relatiebeheer met beide partijen, van eerste contact tot finale terugbetaling.

De volledige kostenstructuur is op voorhand gekend en wordt expliciet vermeld in het Key Investment Information Sheet (KIIS) van elk dossier. Er zijn geen verborgen kosten.

— RISICO'S

Focus op zekerheid en bescherming

Bij Capitac stellen wij alles in het werk om investeerders een zo zeker mogelijke belegging aan te bieden. Beleggen brengt echter altijd risico's met zich mee, en dat is bij zakelijk vastgoed niet anders. Hieronder bespreken wij de belangrijkste maatregelen die wij hanteren om die risico's te beperken.

Risicobeheer

Hoewel de vastgoedmarkt structureel stabiel is, kan er door omstandigheden waardedaling optreden. Om dat risico te beperken hanteert Capitac een maximale loan-to-value (LTV) van 70%. Dat betekent dat het geleende bedrag niet meer mag bedragen dan 70% van de geschatte waarde van het vastgoed — er zit met andere woorden minimaal 30% buffer tussen de leensom en de marktwaarde. Daarbovenop onderwerpen onze experts elk dossier aan een uitgebreide screening.

Wanbetaling

Bij elke zakelijke hypothecaire lening via Capitac wordt het vastgoed in onderpand genomen via een eerste rang hypotheek op naam van de investeerders. Als een kredietnemer niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen, wordt het pand verkocht en treedt het recht van eerste hypotheek in werking. De investeerders krijgen voorrang op de opbrengsten — voor alle andere schuldeisers.

Onverzekerbare schade

Voor zowel investeerders als kredietnemers is het cruciaal dat de waarde van het onderpand stabiel blijft. Daarom is een opstalverzekering via Capitac een absolute voorwaarde bij elke transactie. Het vastgoed is daardoor verzekerd tegen brand, storm en andere standaard schadeoorzaken. Daarnaast voorziet Capitac in een secundaire dekking voor onvoorziene schade, zoals door natuurrampen of terroristische aanslagen.

— ONZE WAARBORGEN

Extra zekerheden voor de investeerder

Bovenop de eerste rang hypotheek en de verplichte verzekeringsdekking bouwt Capitac in elk dossier nog drie extra zekerheidslagen. Samen zorgen ze ervoor dat het risicoprofiel van uw belegging structureel sterker is dan dat van ongedekte crowdfunding of obligaties zonder onderpand.



LTV maximaal 70%

De leensom bedraagt nooit meer dan 70% van de marktwaarde van het pand. Bij aankoop vertaalt zich dat in 30% eigen inbreng; bij herfinanciering in een bestaande overwaarde van minstens 30%. Hoe lager de LTV, hoe sterker het risicoprofiel voor de investeerders.



Persoonlijke borgstelling

In bepaalde dossiers vragen wij de bedrijfsleider om ook in persoonlijke naam mee te tekenen voor de zakelijke lening. Of dit van toepassing is, wordt bepaald tijdens onze screening op basis van het risicoprofiel van de transactie en levert in voorkomend geval een extra laag van zekerheid op.



Eerste rang hypotheek

Elke lening is gedekt door een eerste rang hypotheek op het zakelijk vastgoed. Bij gedwongen verkoop krijgen de investeerders voorrang op alle andere schuldeisers. Een wezenlijk verschil met ongedekte vormen van crowdfunding.

Waarom kiezen voor Capitac?



ZEKERHEID

Veilige, gedekte belegging

Elke investering is gedekt door een eerste rang hypotheek op zakelijk vastgoed. Verplichte opstalverzekering onder toezicht van Capitac zorgt voor blijvende waarde stabiliteit van het onderpand.



EENVOUD

Volledig digitaal traject

Van aanvraag tot uitbetaling verloopt het volledige proces digitaal via ons platform. Zowel ervaren beleggers als nieuwkomers worden stap voor stap begeleid door ons team.



RENDEMENT

Vooraf gekend rendement

Investeerders rekenen op een vast rendement. Vooraf afgesproken, maandelijks uitbetaald, structureel hoger dan een spaarrekening en stabiel dan aandelen. Geen verrassingen tijdens de looptijd.



TRANSPARANTIE

Open kaart, geen kleine lettertjes

Elk dossier wordt geleverd met een volledig Key Investment Information Sheet (KIIS). Onze fees zijn vooraf gekend en zonder verborgen kosten. U weet exact waar u aan toe bent.

De juiste partijen bij elkaar brengen

Het Capitac-platform is opgebouwd rond een gebruiksvriendelijke digitale interface waar investeerders en ondernemingen elkaar eenvoudig vinden. Een zakelijke hypothecaire lening aanvragen, beoordelen, goedkeuren en uitbetalen gebeurt volledig digitaal.

Bij potentiële investeerders en bij ondernemers op zoek naar financiering maken wij ons platform bekend via gerichte campagnes op sociale media en strategisch opgebouwde content. Daarnaast zijn wij aanwezig op vastgoedbeurzen, netwerkbijeenkomsten en financiële evenementen. Geïnteresseerden worden verder geïnformeerd via gerichte e-mailings en webinars over zakelijk investeren.

Over Capitac

Capitac werd opgericht in België met als doel investeerders en ondernemers te ondersteunen met een betrouwbaar, alternatief model voor zakelijke vastgoedfinanciering. Samen met een gespecialiseerd team en in samenwerking met geregistreerde notarissen en juridische partners maken wij zakelijk investeren digitaal toegankelijk.

Wij geloven in de kracht van eenvoud, transparantie en zekerheid. Dit in een directe relatie tussen wie kapitaal heeft en wie het nodig heeft om te groeien.

KLAAR OM KENNIS TE MAKEN?

www.capitac.com

Bezoek www.capitac.com om uw account aan te maken, een aanvraag in te dienen of meer te weten te komen over onze dossiers. Voor specifieke vragen kunt u terecht bij ons team via de contactgegevens op onze website.



DISCLAIMER

Beleggen brengt risico's met zich mee, waaronder het mogelijke verlies van uw kapitaal. Deze whitepaper is louter informatief van aard en vormt geen beleggingsadvies, noch een aanbod tot het verstrekken van een lening of het doen van een investering. Het verlenen van crowdfundingdiensten valt niet onder de depositogarantieregeling overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU, en effecten of voor crowdfunding toegelaten instrumenten vallen niet onder het beleggerscompensatiestelsel uit Richtlijn 97/9/EG. Voor u investeert, raden wij u aan het Key Investment Information Sheet (KIIS) van het specifieke dossier door te nemen, en uitsluitend een verantwoord deel van uw vermogen te beleggen.



ECSP