

Screening en Rentebepaling bij Remy Finance

1. Over Remy Finance

Remy Finance is een Belgisch vastgoedfinancieringsplatform dat kredietgevers en kredietnemers **rechtstreeks met elkaar verbindt**. Via ons platform kunnen vastgoedprofessionals financiering aanvragen zonder tussenkomst van banken, wat resulteert in **snellere, flexibelere en transparante** vastgoedleningen. Investeerders ontvangen een aantrekkelijk rendement door directe financiering van professionele vastgoedprojecten, gewaarborgd door **een eerste hypotheekrecht**.

2. Beoordelingscriteria voor vastgoedprojecten

Om zowel investeerders als kredietnemers te beschermen, hanteert Remy Finance een **grondige screening** van elk vastgoedproject en de kredietnemer.

2.1 Vastgoedscreening

- **Taxatie en marktwaarde:** Beoordeling door een erkende Belgische vastgoedexpert of beëdigd schatter.
- **Locatie en courantheid:** Invloed van ligging en economische activiteit op het risicoprofiel.
- **Staat van het pand:** Evaluatie van renovatiebehoeften en structurele risico's.
- **Loan-to-Value (LTV) verhouding:** Maximaal **70%**, wat betekent dat de kredietnemer minimaal **30% eigen inbreng** moet hebben.

2.2 Kredietwaardigheid van de kredietnemer

- **Eigen inbreng:** Minimaal **30% eigen kapitaal** is vereist.
- **Financiële positie:** Analyse van **balansen, schuldgraad en cashflow**.
- **Ervaring en track record:** Kredietnemers met bewezen ervaring krijgen een **lagere risicobeoordeling**.
- **Persoonlijke borgstelling:** Indien de kredietnemer **persoonlijk mee tekent**, verlaagt dit het risico en kan dit resulteren in een **lagere rente**.
- **Verzekeringsvereisten:** Een **opstal- en brandverzekering** is verplicht.

2.3 Financiële en juridische structuur van de financiering

- **Hypotheek van eerste rang:** Alle leningen zijn **gedekt door een eerste hypotheekrecht**.
- **Geen aflossingsvrije leningen:** Kredietnemers moeten gedurende de looptijd **minstens een deel van de lening aflossen**.
- **Buffersysteem bij wanbetaling:** Remy Finance houdt een reserve aan uit het **renteverschil van 0,5%** om tijdelijke wanbetalingen op te vangen.

3. Rentebepaling en prijsmodel bij Remy Finance

De minimale rente op vastgoedleningen bij Remy Finance wordt bepaald op basis van **verschillende risicofactoren en marktomstandigheden**.

3.1 Formule voor Rentebepaling

$$\text{Totale Rente} = \text{Marktrente} + \text{Bullet} + \alpha \cdot \text{LTV} + \beta \cdot \text{Leensom} + \gamma \cdot \text{Looptijd} + \delta \cdot \text{Extra Risicopremie}$$

De bovenstaande formule bepaalt niet per se de definitieve rente, maar zal dienen als minimum voor de uiteindelijke rente die wordt aangerekend aan kredietnemers.

3.2 Parameters van de Rentebepaling

Marktrente: Dit is de basisrente voor een professioneel hypothecair krediet.

Bullet-opslag: Omdat alle leningen bullet-leningen zijn, wordt er standaard een **opslag van 2,00% - 3,00%** toegepast.

LTV-opslag (α): Hoe hoger de LTV, hoe groter het risico en dus de opslag.

LTV	Opslag
$\leq 50\%$	0,00%
51 - 60%	+0,50%
61 - 70%	+0,75%

Leensom-opslag (β): Grotere leningen brengen een hoger risico met zich mee.

Lening	Opslag
< 250.000 EUR	0,00%
250.000 - 500.000 EUR	+0,25%

> 500.000 EUR +0,50%

Looptijd-opslag (γ): Langere looptijden betekenen meer risico en vereisen extra premie.

Looptijd Opslag

3 - 5 jaar +0,25%

> 5 jaar +0,50%

Extra Risicopremies (δ): Afhankelijk van extra risicofactoren.

- **Staat van het vastgoed:** Wanneer de financieringsaanvraag bedoeld is voor de verbetering van het onroerend goed, kan het initiële risico verhoogd zijn bij uitwinning. De staat van het vastgoed heeft een impact op de uiteindelijke rente. Hiervoor zal Remy het schattingsverslag gebruiken van één van de beëdigde schatters.
- **Eerdere betalingsproblemen:** Kredietnemers die in het verleden betalingsachterstanden hadden bij Remy Finance, maar deze hebben opgelost, komen onder bepaalde voorwaarden opnieuw in aanmerking voor financiering.
- **Voorgeschiedenis van faillissement:** Aanvragers met een verleden van faillissement worden extra zorgvuldig geëvalueerd om hun financiële stabiliteit te garanderen.

Risicofactor	Opslag
Matig vastgoed	+0,50%
Slechte krediet score	+0,50%
Overige	+ 0 - 1%

4. Publicatie op het platform

Indien een project **door onze screening komt**, wordt het aangeboden aan investeerders via ons platform. Investeerders ontvangen: **Uitgebreide informatie over het vastgoed** **Details over de kredietnemer en financiële stabiliteit** **Rendementsvooruitzichten en risicobeoordeling** **Hypotheek- en verzekeringszekerheden**

5. Conclusie

Bij **Remy Finance** combineren we **grondige vastgoed screening, kredietanalyse en risicobeheer** om investeerders en kredietnemers een **solide en transparante financieringsoplossing** te bieden.

 **Vragen? Neem contact op via info@remyfinance.be.**