

CAPITAC

Slim investeren in zakelijke leningen

Whitepaper – 2026

De link tussen investeerders en kredietnemers

Ondernemingen met ambities lopen steeds vaker vast bij de bank. Strenge regelgeving, trage doorlooptijden en rigide acceptatiecriteria maken bancaire financiering voor veel zakelijke kredietnemers omslachtig of onbereikbaar. Tegelijkertijd zoeken investeerders naar alternatieven die meer opleveren dan een spaarrekening, zonder de volatiliteit van de aandelenmarkt.

Capitac brengt beide werelden samen. Als FSMA-erkend crowdfundingplatform met een European Crowdfunding Service Provider-licentie (ECSP) verbindt Capitac investeerders rechtstreeks met zakelijke kredietnemers. Elke lening wordt gedekt door een hypotheek van eerste rang op vastgoed. Geen tussenpersonen, geen bank. Direct, transparant en op maat.

Capitac faciliteert zakelijke leningen aan ondernemingen, altijd gedekt door vastgoed als onderpand. Het vastgoed zelf kan residentieel, commercieel, industrieel of gemengd zijn – het is de zekerheid achter de lening, niet het doel van de financiering.

Kansen en uitdagingen in de markt

De Europese vastgoedmarkt als fundament

Europees vastgoed biedt een unieke combinatie van stabiliteit, waardevastheid en groeipotentieel. Sterke eigendomsrechten, een transparant kadaster en een mature hypotheekmarkt maken vastgoed in de Europese Unie tot een betrouwbaar onderpand – de hoeksteen van het Capitac-model. Capitac opereert onder de Europese ECSP-verordening en richt zich op de gehele Europese markt, met België als thuisbasis.

Waarom de bank niet altijd de oplossing is

Bancaire financiering is voor veel ondernemingen de eerste reflex. Maar in de praktijk stuiten kredietnemers op een aantal structurele nadelen:

- Lange doorlooptijden: van aanvraag tot uitbetaling duurt het bij banken regelmatig twee tot vier maanden.
- Rigide criteria: banken werken met gestandaardiseerde risicomodellen die weinig ruimte laten voor maatwerk of complexere structuren.
- Aflossingsverplichtingen: klassieke bankleningen vereisen maandelijkse kapitaalaflossingen, wat de cashflow van de onderneming onder druk zet.
- Beperkte flexibiliteit: het gebruik van de geleende middelen is vaak strikt gebonden aan het financieringsdoel.

De opkomst van alternatieve financiering

De Europese ECSP-regulering heeft een betrouwbaar kader gecreëerd voor crowdfundingplatformen die zakelijke leningen faciliteren. Investeerders en kredietnemers profiteren van strenge transparantie-eisen, verplichte risico-informatieverstrekking en toezicht door nationale toezichthouders. Capitac opereert binnen dit kader, is erkend door de FSMA in België en kan dankzij de ECSP-licentie haar diensten aanbieden in de gehele Europese Unie.

Wat biedt Capitac?

Capitac is een online platform voor zakelijke vastgoedleningen. Ondernemingen die financiering zoeken worden gematcht met investeerders die op zoek zijn naar een aantrekkelijk rendement met tastbare zekerheid. Elke lening wordt vastgelegd bij de notaris, inclusief een hypotheek van eerste rang op naam van de investeerder(s).

Kernprincipes

- Uitsluitend zakelijke kredietnemers (vennootschappen)
- Altijd vastgoed als onderpand – residentieel, commercieel, industrieel of gemengd
- Bullet leningen: aflossingsvrij, kapitaal wordt terugbetaald op eindvervaldag
- Maximale looptijd: 5 jaar
- Hypotheek van eerste rang op naam van de investeerder(s)
- Maximaal 3 investeerders per transactie (co-hypothecair)
- Flexibel gebruik van de middelen, afhankelijk van het leningstype

Zeven leningstypes, één platform

Capitac biedt geen one-size-fits-all product. Afhankelijk van de financieringsbehoefte van de kredietnemer structureert Capitac de lening als één van de volgende types:

Leningtype	Toepassing	LTV / Looptijd
Acquisitielening	Aankoop van residentieel of commercieel vastgoed	60–75% 1–5 jaar
Werkkapitaal- & groei lening	Werkkapitaal, groei of algemene bedrijfsdoeleinden	50–70% 1–5 jaar
Cross-border lening	Vastgoed gelegen in het buitenland	50–65% 1–5 jaar
Projectontwikkelaarslening	Grondaankoop of herontwikkeling (geen bouwfinanciering)	60–70% 1–3 jaar
Buy-to-let lening	Aankoop of herfinanciering van verhuurd vastgoed	65–80% 1–5 jaar
Herfinancieringslening	Aflossing of herstructurering bestaande schulden	60–75% 1–5 jaar
Bridge-to-Bank lening	Overbrugging tot bankfinanciering	50–70% 6–24 mnd

Elk leningstype volgt dezelfde risicologica: vastgoed als onderpand, conservatieve LTV, onafhankelijke taxatie en een verplichte exitstrategie. De parameters worden afgestemd op het risicoprofiel van de specifieke transactie.

Hoe werkt het voor kredietnemers?

Ondernemingen die financiering zoeken doorlopen een gestructureerd maar snel proces. Capitac combineert de grondigheid van een bankbeoordeling met de snelheid en flexibiliteit die ondernemers nodig hebben.

01 Aanvraag

De kredietnemer dient een financieringsaanvraag in via het Capitac-platform. Dit kan gaan om de aankoop van vastgoed, herfinanciering van bestaande schulden, werkkapitaal, of een overbrugging naar bankfinanciering. De aanvraag bevat basisinformatie over de onderneming, het onderpand en het financieringsdoel.

02 Beoordeling

De experts van Capitac voeren een grondige screening uit. Het vastgoed wordt beoordeeld op kwaliteit, locatie, courantheid en marktwaarde via een onafhankelijke taxatie. De kredietnemer wordt gescreend op vennootschapsstructuur, UBO, financiële draagkracht en terugbetalingscapaciteit. De loan-to-value (LTV) wordt bepaald op basis van het risicoprofiel.

03 Goedkeuring & matching

Bij goedkeuring stelt Capitac een voorstel op met leensom, LTV, looptijd, rente en zekerheidspakket. De lening wordt vervolgens aangeboden aan investeerders op het platform. De leningsovereenkomst wordt rechtstreeks afgesloten tussen de investeerder(s) en de kredietnemer. Capitac is facilitator, geen partij in de overeenkomst.

04 Notariële afwikkeling

De hypotheek en leningsvoorwaarden worden vastgelegd bij de notaris. De investeerder(s) worden ingeschreven als hypothecaire schuldeiser(s) van eerste rang. Na ondertekening volgt de uitbetaling.

Kosten voor de kredietnemer

De kredietnemer betaalt een commissie bij het afsluiten van de lening, evenals de notariskosten voor de hypotheekakte. De exacte commissie is afhankelijk van het leningstype en het risicoprofiel van de transactie.

Hoe werkt het voor investeerders?

Zowel particuliere als professionele investeerders kunnen via Capitac investeren in zakelijke vastgoedleningen. Elke investering is gedekt door een hypotheek van eerste rang – de investeerder is co-hypothecair schuldeiser op het onderpand.

01 Registratie & selectie

Investeerders registreren zich op het Capitac-platform en krijgen toegang tot het aanbod van goedgekeurde leningen. Elke lening wordt gepresenteerd met een gedetailleerde informatienota: type vastgoed, locatie, LTV, rente, looptijd, risicoclassificatie en exitstrategie.

02 Investing

Wanneer een investeerder besluit in te stappen, wordt zijn deelname vastgelegd. Per transactie nemen maximaal 3 investeerders deel als co-hypothecaire schuldeisers. Na volledige funding volgt de notariële afwikkeling.

03 Rendement

Zodra de lening is uitgekeerd, ontvangt de investeerder maandelijks de overeengekomen rente. Bij een bullet lening wordt het kapitaal integraal terugbetaald op de eindvervaldag.

04 Exitstrategie

Elke lening heeft een vooraf gedefinieerde exitstrategie: verkoop van het vastgoed, herfinanciering via een bank, of een nieuwe Capitac-lening. Capitac monitort de voortgang actief en start het exitgesprek ruim voor de eindvervaldag.

Kosten voor de investeerder

Bij het succesvol afsluiten van een lening wordt de investeerder een eenmalige fee aangerekend op het geïnvesteerde bedrag. De netto-rente die de investeerder ontvangt is het rendement na aftrek van de Capitac-servicefee.

Zekerheid en bescherming

Investeren brengt altijd risico's met zich mee. Capitac structureert elke transactie zo dat het risico voor de investeerder maximaal wordt beheerst. Hieronder de beschermingsmechanismen die bij elke lening van toepassing zijn.

Hypotheek van eerste rang

Elke lening is gedekt door een notariële hypotheek van eerste rang op het onderpand. De investeerder(s) worden rechtstreeks ingeschreven als hypothecaire schuldeiser(s). Bij een eventuele gedwongen verkoop hebben zij voorrang op alle andere schuldeisers.

Conservatieve loan-to-value (LTV)

Capitac hanteert strenge LTV-limieten die variëren per leningtype en risicoprofiel, van 50% tot maximaal 80%. Dit betekent dat er altijd een substantiële waardebuffer bestaat tussen het geleende bedrag en de marktwaarde van het onderpand. Hoe lager de LTV, hoe groter de bescherming bij waardedaling.

Onafhankelijke taxatie

Elk onderpand wordt voorafgaand aan de lening getaxeerd door een onafhankelijke, erkende taxateur. De taxatie is gebaseerd op de huidige marktwaarde (as-is), niet op toekomstige verwachtingen. De taxatie mag niet ouder zijn dan zes maanden op het moment van de leningverstrekking.

Het buffersysteem

Capitac past een renteverskil toe tussen de rente die de kredietnemer betaalt en het rendement dat de investeerder ontvangt. Een deel van dit verschil wordt gereserveerd in een buffer. Bij een tijdelijke betalingsachterstand van de kredietnemer kan Capitac de rentebetalingen aan de investeerder gedurende een beperkte periode voorschieten uit deze reserve. De voorgeschoten bedragen worden vervolgens verhaald op de kredietnemer.

Het buffersysteem is een tijdelijke opvang bij betalingsachterstanden, geen garantie tegen verlies. Het geeft Capitac de ruimte om een oplossing te zoeken zonder dat de investeerder direct hinder ondervindt.

Verzekeringen

Een brandverzekering is een absolute voorwaarde voor elke transactie. Capitac controleert de status van de verzekering gedurende de volledige looptijd van de lening. Daarnaast kan Capitac aanvullende verzekeringsvoorwaarden opleggen afhankelijk van het type onderpand.

Borgstelling

Afhankelijk van het risicoprofiel kan Capitac een hoofdelijke borgstelling vereisen van de zaakvoerder of meerderheidsaandeelhouder van de kredietnemer. Dit biedt een aanvullend verhaalrecht buiten de vennootschap.

Waarom kiezen voor Capitac?

Voor investeerders

Aantrekkelijk rendement met tastbare zekerheid

Elke investering is gedekt door een hypotheek van eerste rang op reëel vastgoed. Het rendement ligt hoger dan spaarrentes en is stabiel dan aandelenrendementen, met een concrete zekerheid die bij de notaris is vastgelegd.

Transparantie

Investeerders ontvangen bij elk dossier een gedetailleerde informatienota met alle relevante gegevens: type onderpand, locatie, LTV, taxatierapport, risicoclassificatie, rente, looptijd en exitstrategie. Geen verborgen kosten, geen verrassingen.

Diversificatie

Met meerdere leningtypes, looptijden en risicoprofielen kunnen investeerders een gediversifieerde portefeuille opbouwen van vastgoed-gedekte leningen.

Directe juridische positie

De investeerder is rechtstreeks hypothecaire schuldeiser. Geen SPV, geen tussenvehikel, geen indirecte structuur. De hypotheek staat op naam van de investeerder bij de notaris.

Voor kredietnemers

Snelheid

Van aanvraag tot uitbetaling in weken, niet maanden. Capitac combineert een grondige beoordeling met een snel beslissingsproces.

Flexibiliteit

Bullet leningen leggen geen maandelijkse aflossingsdruk op. De kredietnemer betaalt enkel rente en houdt zijn cashflow beschikbaar voor zijn activiteiten. Het gebruik van de middelen is flexibel, afhankelijk van het leningtype.

Maatwerk

Zeven leningtypes dekken een breed spectrum aan financieringsbehoeften: van acquisitie tot werkkapitaal, van bridge-to-bank tot cross-border. Elke lening wordt gestructureerd op maat van de specifieke situatie.

Geen bank nodig

Capitac is een zelfstandig alternatief, of een aanvulling op bancaire financiering. De onderneming houdt haar bestaande bankrelatie intact en voegt Capitac toe als flexibele financieringsbron.

Regulering en toezicht

Capitac opereert onder de European Crowdfunding Service Provider-verordening (ECSP) en is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) in België. Dit regelgevend kader biedt investeerders en kredietnemers de volgende garanties:

- **Verplichte transparantie:** Capitac is verplicht alle relevante risico-informatie te verstrekken aan investeerders, inclusief een gestandaardiseerde informatienota per project.
- **Toezicht door de FSMA:** Capitac wordt gecontroleerd op naleving van de ECSP-vereisten, waaronder kapitaalsvereisten, klachtenbehandeling en belangenconflictenbeleid.
- **Bedenktijd:** investeerders beschikken over een wettelijke bedenktijd waarbinnen zij hun investering kosteloos kunnen annuleren.
- **Geschiktheidstoets:** Capitac is verplicht de kennis en ervaring van de investeerder te toetsen en een verliesabsorptiecapaciteitsberekening uit te voeren.

Over Capitac

Capitac BV werd opgericht in 2024 met als missie: investeerders en ondernemingen samenbrengen via een betrouwbaar, transparant en efficiënt alternatief voor bancaire financiering. Het team combineert expertise in vastgoed, kredietverlening, fintech en juridische structurering.

Capitac gelooft in de kracht van eenvoud, transparantie en zekerheid. Elke lening wordt gestructureerd met dezelfde discipline: conservatieve LTV, onafhankelijke taxatie, notariële hypotheek en een verplichte exitstrategie.

Contacteer ons

Website: www.capitac.com

E-mail: info@capitac.com

Disclaimer & risicowaarschuwing

Investeren via Capitac brengt risico's met zich mee. Deze whitepaper is informatief van aard en vormt geen beleggingsadvies. Rendementen uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Hieronder een overzicht van de voornaamste risico's:

Waardedaling onderpand – De vastgoedmarkt is relatief stabiel, maar niet immuun voor waardeschommelingen. Een daling van de vastgoedwaarde kan de buffer tussen het geleende bedrag en de marktwaarde verkleinen. Capitac hanteert conservatieve LTV-limieten om dit risico te beperken.

Wanbetaling kredietnemer – Wanneer een kredietnemer niet aan zijn verplichtingen voldoet, activeert Capitac een default protocol. Het buffersysteem vangt de eerste periode op. Bij aanhoudende achterstand wordt de hypotheek uitgeoefend. De investeerder heeft als schuldeiser van eerste rang voorrang op de opbrengsten, maar een restrisico kan niet worden uitgesloten.

Liquiditeitsrisico – Een investering via Capitac is niet vrij verhandelbaar. De investeerder committeert zijn kapitaal voor de looptijd van de lening. Vervroegde uitstap is niet standaard mogelijk, tenzij de kredietnemer vervroegd aflost.

Concentratierisico – Investeerders die een groot deel van hun vermogen in één lening plaatsen, lopen een geconcentreerd risico. Capitac raadt aan te diversifiëren over meerdere leningen met verschillende kredietnemers, onderpanden en looptijden.

Operationeel risico – Hoewel Capitac onder FSMA-toezicht opereert, kan een operationeel falen van het platform impact hebben op de dienstverlening. De directe juridische relatie tussen investeerder en kredietnemer (via notariële akte) bestaat onafhankelijk van het platform.

Capitac raadt aan om uitsluitend een verantwoord deel van uw vermogen te investeren en om de informatienota per project zorgvuldig te lezen alvorens een investeringsbeslissing te nemen.