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	LTV MAX	ZEKERHEID	
6-8%	70%	1ste rang hypotheek	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 krijgen uitzicht op een aantrekkelijk rendement met vastgoed als zekerheid. Rendement en terugbetaling zijn niet gegarandeerd. Ondernemers kunnen financiering aantrekken om te groeien.

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.

Een traditionele lening vereist vaak maandelijkse kapitaalaflossingen die het beschikbare bedrijfskapitaal verminderen. Dat geld kan niet tegelijk in uw onderneming worden ingezet. Bij Capitac blijft het kapitaal tijdens de looptijd beschikbaar, omdat u het op de eindvervaldag terugbetaalt. De interest betaalt u wel maandelijks; die betalingen hebben dus een impact op uw cashflow.

WAT

Hoe Capitac werkt

Capitac biedt een alternatief financieringsmodel voor zakelijke leningen aan rechtspersonen, gedekt door een eerste rang hypotheek op vastgoed. Ons platform brengt investeerders en leningnemers bij elkaar. Zij sluiten de leningsovereenkomst rechtstreeks bij de notaris; Capitac is daarin geen partij. Wij organiseren het proces, van dossieropbouw en kredietbeoordeling tot de hypothecaire akte bij de notaris, met een beperkte opvolging tijdens de looptijd.

REGELGEVEND KADER

Europese crowdfundingvergunning

Belgische en Europese regelgeving vormt het kader voor alternatieve financieringsmodellen. De Europese Crowdfunding Service Provider-verordening (ECSP) regelt de dienstverlening aan investeerders en kredietnemers. Capitac beschikt over een ECSP-vergunning.

Het Key Investment Information Sheet (KIIS) is per dossier publiek beschikbaar; een aanvraag is niet nodig. Het bevat gedetailleerde informatie over risico's en projectvooruitzichten. Lees dit document voor u investeert, zodat u een onderbouwde beslissing 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 Capitac kunnen verschillende soorten vastgoed als waarborg dienen: een bedrijfspand, privéwoning, appartement, tweede verblijf, opbrengsteigendom, commercieel pand, logistiek vastgoed of vakantiewoning. Het vastgoed moet hypotheekvrij zijn en de leensom mag maximaal 70% van de marktwaarde bedragen. Ook de eigendomssituatie, de toestemming van de eigenaar en de juridische vestiging van de hypotheek zijn bepalend. Elk dossier wordt afzonderlijk beoordeeld.

Persoonlijk vastgoed als zekerheid

Bent u als bedrijfsleider eigenaar van een woning of ander privépand, dan kan dit als waarborg dienen voor een zakelijke lening aan uw vennootschap. De zekerheid komt uit uw privévermogen: bij wanbetaling kan het pand worden uitgewonnen en kunt u het verliezen. De fiscale behandeling hangt af van uw situatie.

Een derde partij die mee waarborg geeft

Een ouder, mede-aandeelhouder of familielid kan hypotheekvrij vastgoed in waarborg geven voor een lening aan uw vennootschap, mits bewuste en geïnformeerde toestemming en correcte vastlegging in de notariële akte. Bij wanbetaling kan ook dit vastgoed worden uitgewonnen; de derde partij kan dus het in waarborg gegeven pand verliezen.

INZICHT

Het onderpand én de eigenaar tellen.

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.

Opportuniteitskosten 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.

INZICHT

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 kan aftrekbaar zijn. Aflossing niet.

Rente op een zakelijke lening kan onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar zijn voor uw vennootschap. Kapitaalaflossingen zijn de terugbetaling van een schuld en vormen geen aftrekbare kost. Het beschreven fiscaal regime kan in de toekomst wijzigen en dient voor elke betrokken partij afzonderlijk te worden beoordeeld. Het fiscale voordeel is dus afhankelijk van de toepasselijke regels en de individuele situatie.

Wat ondernemers in de praktijk meenemen

Onze klanten kiezen voor Capitac omdat zij hun kapitaal tijdens de looptijd in hun onderneming willen houden. Snel handelen, geen kapitaalaflossingen tijdens de looptijd en rente die onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar kan zijn: zo blijft kapitaal beschikbaar voor de onderneming. De interest moet wel maandelijks worden betaald.

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	Capitac
Lagere rente, maar verplichte maandelijkse aflossing van kapitaal dat in uw onderneming meer opbrengt.	Hogere rente, maar geen kapitaalaflossing tijdens de looptijd; uw werkkapitaal blijft in uw onderneming.
Lange doorlooptijd, strenge parameters, beperkte flexibiliteit in welk vastgoed als waarborg dient.	Snelle beslissing, flexibele structurering, en élk type vastgoed als waarborg mogelijk.
	Rente kan onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar zijn, zoals bij traditionele financieringen.

LENEN

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 wordt uw project op het platform geplaatst met de voorgestelde leensom, LTV, looptijd en rentevoet. Dit biedt geen garantie op financiering of ondertekening van een leningsovereenkomst. U sluit die overeenkomst rechtstreeks met de investeerders bij de notaris. Capitac is geen partij.

4 Kosten. De leningnemer betaalt een eenmalige afsluitprovisie van 3% bij succesvolle financiering en 0,5% administratiekosten per jaar. Schattings-, notaris- en hypotheekkosten zijn voor uw rekening.

INVESTEREN

Hoe werkt het voor investeerders?

1 Selectie. U registreert zich en doorloopt de identiteitsverificatie. Voor niet-ervaren investeerders zijn er een toelatingskennistest en een simulatie van de capaciteit om verlies te dragen. Het KIIS is per dossier publiek beschikbaar en vermeldt onder meer de rente, looptijd, LTV en risico's.

2 **Belegging.** Beslist u te investeren, dan gelden de betalingsvoorwaarden van het dossier. De leningsovereenkomst en de eerste rang hypotheek op uw naam worden vastgelegd in de notariële akte. Lees vooraf het KIIS en de contractuele voorwaarden.

3 **Rendement.** Maandelijkse interest en terugbetaling van het kapitaal op de eindvervaldag zijn contractueel voorzien. Deze betalingen zijn niet gegarandeerd. Wij verzorgen de administratie.

4 Kosten. Geen instapfee voor investeerders. U betaalt 0,5% administratiekosten per jaar.

Wat is het verdienmodel van Capitac?

Capitac ontvangt jaarlijkse administratiekosten en een eenmalige afsluitprovisie. Zowel investeerders als leningnemers betalen 0,5% administratiekosten per jaar. Investeerders betalen geen instapfee.

De leningnemer betaalt daarnaast een eenmalige afsluitprovisie van 3% van de leensom. Dit is een succesvergoeding: ze is uitsluitend verschuldigd bij succesvolle afsluiting van de financiering. De jaarlijkse administratiekosten gelden voor elke partij afzonderlijk gedurende de looptijd.

3%
Succesvergoeding · leningnemer

0,5%/jaar
Administratie · investeerder

0,5%/jaar
Administratie · leningnemer

Waarvoor dienen de administratiekosten?

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

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

De kostenstructuur wordt vooraf vermeld in het KIIS van elk dossier. Daarnaast draagt de leningnemer de eigen kosten, zoals die voor de schatting, de notaris en de hypotheek. Raadpleeg de voorwaarden voor de toepasselijke 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.

Wanbetaling

Bij elke zakelijke hypothecaire lening via Capitac wordt het vastgoed in onderpand genomen via een eerste rang hypotheek op naam van de investeerders. Bij wanbetaling kan, na de toepasselijke procedure, uitwinning en verkoop volgen. De rang van de hypotheek geeft voorrang, onder voorbehoud van wettelijk bevoorrechte vorderingen en kosten. De verkoopopbrengst kan onvoldoende zijn om kapitaal en interest volledig terug te betalen.

Onverzekerbare schade

Schade aan het onderpand kan de waarde ervan aantasten. De verzekeringsvoorwaarden worden per dossier vastgelegd. Een opstalverzekering biedt dekking volgens de polisvoorwaarden, met mogelijke uitsluitingen, vrijstellingen en limieten. Niet alle schade is verzekerd en een verzekeringsuitkering garandeert geen volledige terugbetaling van de lening. Raadpleeg het KIIS en de toepasselijke polisvoorwaarden.

ONZE WAARBORGEN

Extra zekerheden voor de investeerder

Een eerste rang hypotheek en een maximale LTV van 70% helpen bepaalde risico's te beperken. Eventuele aanvullende waarborgen en hun voorwaarden worden per dossier vastgelegd. Deze zekerheden bieden geen garantie op terugbetaling van kapitaal of interest; ook bij een lening met onderpand kunt u verlies lijden.



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.



Aanvullende waarborgen

De toepasselijke waarborgen worden per dossier vastgelegd in het KIIS en de contractuele documenten. Daarin leest u welke zekerheden gelden, wie ze verstrekt en onder welke voorwaarden ze kunnen worden ingeroepen. Ga niet uit van aanvullende waarborgen die niet uitdrukkelijk zijn opgenomen.



Eerste rang hypotheek

Elke lening is gedekt door een eerste rang hypotheek. Bij uitwinning geldt voorrang volgens de wettelijke rangorde, met mogelijke voorrechten en kosten. De verkoopopbrengst kan onvoldoende zijn voor volledige terugbetaling.

ONZE BELOFTE

Waarom kiezen voor Capitac?



ZEKERHEID

Belegging met onderpand

Elke investering is gedekt door een eerste rang hypotheek op vastgoed. Dit beperkt bepaalde risico's, maar voorkomt geen waardedaling of verlies. Kapitaal en interest zijn niet gegarandeerd.



EENVOUD

Digitaal ondersteund traject

Ons platform brengt investeerders en leningnemers bij elkaar. Ons team begeleidt hen. De leningsovereenkomst wordt rechtstreeks bij de notaris gesloten.



RENDEMENT

Vooraf afgesproken rente

De rentevoet wordt vooraf afgesproken. Maandelijkse interest en terugbetaling van kapitaal zijn contractueel voorzien, maar niet gegarandeerd. Bij wanbetaling kunt u een deel of uw volledige inleg verliezen.



TRANSPARANTIE

Open kaart, geen kleine lettertjes

Het volledige KIIS wordt per dossier verstrekt, zoals wettelijk vereist. Het is publiek beschikbaar vóór u investeert en beschrijft de voorwaarden, kosten en risico's.

ONZE AANPAK

De juiste partijen bij elkaar brengen

Het Capitac-platform brengt investeerders en ondernemingen digitaal bij elkaar en ondersteunt de aanvraag en beoordeling van een zakelijke hypothecaire lening. De leningsovereenkomst wordt rechtstreeks tussen de partijen bij de notaris afgesloten.

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.

Capitac

ECSP