



Prospectus
Hypotheclair Investeringskrediet
Rechtspersoon

EDITIE Nr. 1 - GELDIG VANAF 18 AUGUSTUS 2015

Elantis, uw specialist inzake Woonkredieten

Voor welke doeleinden ?

De Woonkredieten van Elantis zijn bestemd voor het verwerven of behouden van zakelijke rechten op een onroerend goed. Zij kunnen dus dienen voor het financieren van:

- de aankoop, de bouw, de verbouwing of de instandhouding van een onroerend goed;
- de aankoop van een bouwgrond;
- de herfinanciering van kredieten betreffende een van deze voorwerpen.

Wat is een kredietopening?

Wij stellen het kredietbedrag ter beschikking van uw vennootschap in de vorm van een voorschot in het kader van een kredietopening met de mogelijkheid tot wederopname. Dat systeem biedt aan de vennootschap de mogelijkheid om later het reeds afgeloste of vervroegd terugbetaalde kapitaal opnieuw te gebruiken voor een nieuw woonkrediet (bv. voor het dekken van de kosten voor renovatiewerkzaamheden), tegen de voorwaarden die gelden opdat ogenblik.

Geld lenen via een kredietopening is denken aan de toekomst en later de kosten voor een nieuwe notariële akte vermijden.

Hoe gaat een wederopname in zijn werk?

Als uw vennootschap daarna nog extra kapitaal wilt krijgen (bv. bijbouwen of verbouwingen doen), is het voldoende enkel een aanvraag tot wederopname in te dienen ten belope van het bedrag dat de vennootschap al heeft afgelost.

Die wederopname moet op zijn minst 10.000 € bedragen en mag nooit zorgen voor een overschrijding van de einddatum van de geldigheid van de hypothecaire inschrijving.

De rentevoet die geldt voor de wederopname is die van een soortgelijk krediet en zoals gepubliceerd staat in de tarievenfiche (raadpleeg onze tarieven op onze site www.elantis.be), op het ogenblik van de aanvraag tot wederopname.

De formaliteiten zijn dezelfde als voor de aanvankelijke kredietopening.

Wie kan geld lenen bij Elantis?

Rechtspersonen naar Belgisch recht (met uitzondering van vastgoedvennootschap) :

- Patrimoniumvennootschap
- Managementvennootschap
- Vennootschap met als doel de uitoefining van een vrij beroep
- Handelsvennootschap (verplicht voorafgaand advies)

Opmerking :

De hoofdelijke en ondeelbare borg van één of meer solvabele bestuurders of zaakvoerders is onontbeerlijk

Welk bedrag kan een vennootschap bij ons lenen?

Uw vennootschap beslist over het bedrag van uw krediet, rekening houdend met de minima en maxima die we hebben vastgelegd. Deze kunnen variëren afhankelijk van onze diverse formules van hypothecaire investeringskredieten (raadpleeg onze commerciële dienst voor meer informatie).

Het bedrag dat uw vennootschap aanvraagt, kan aan uw vennootschap worden toegekend op basis van de analyse van de door u verstrekte informatie en krediet positie onder andere met betrekking tot :

- financiële middelen van uw vennootschap (inbegrepen de terugbetalingsmodaliteiten en lopende financiële verbintenissen);
- de voorgestelde waarborgen.

Hoeveel bedraagt de maximumduur?

Het hypothecair krediet is een langlopend krediet.

De maximale duur, hierbij inbegrepen de eventuele periodes van de opname of vrijstelling van aflossing van kapitaal, kan niet langer dan 25 jaar zijn voor kredieten met aflossing van kapitaal en 15 jaar voor kredieten op vaste termijn.

Wat is een voorschotquotiteit?

Het is de verhouding tussen het bedrag dat uw vennootschap wenst te lenen en de totale waarde van de onroerende waarborgen (vermeerderd met de waarde van de eventuele roerende waarborgen).

Om de voorschotquotiteit te bepalen, nemen wij gewoonlijk de waarde van de onderhandse verkoop in aanmerking. Een onafhankelijk deskundige, die door Elantis is erkend, bepaalt de waarde van het(de) onroerend(e) goed(eren) dat (die) uw vennootschap als waarborg aanbiedt. Indien - in geval van aankoop - de in de onderhandse verkoopsovereenkomst vermelde verkoopprijs lager ligt dan de door de deskundige bepaalde waarde, wordt die laatste in aanmerking genomen bij de berekening van de quotiteit.

Bij Elantis kan de voorschotquotiteit maximaal 100% van de in aanmerking genomen waarde bedragen.

Eigen woning		opbrengsteigendom	
Aflossing van kapitaal	Vaste termijn	Aflossing van kapitaal	Vaste termijn
100%	75%	75%	

Wat is een hypotheekreserve ?

In bepaalde gevallen kunnen we een kredietopening toestaan voor een bedrag dat hoger ligt dan het eerste toegekende voorschot, bijvoorbeeld indien uw vennootschap van plan is om achteraf werkzaamheden uit te voeren die uw goed een meerwaarde kunnen geven.

Naar aanleiding van de uitvoering van die werkzaamheden kunnen we aan uw vennootschap dan een nieuw voorschot aanvullende geldmiddelen¹ toestaan zonder nieuwe notariële akte. Het voordeel van de formule zit hem in de besparing die in fine werd verwezenlijkt op de aktekosten aangaande de kredietopening.

Welke waarborgen worden in aanmerking genomen?

➤ **Een hypothecaire inschrijving**

Een hypothecaire inschrijving in eerste rang ten belope van het kredietbedrag op een onroerend goed dat in België is gelegen, is altijd verplicht. Bij niet-naleving van verbintenissen van de vennootschap biedt deze waarborg ons de mogelijkheid om, door de verkoop van het goed, de bedragen die uw vennootschap heeft geleend, terug te krijgen.

Het onroerend goed moet gesitueerd zijn in België en moet volledig eigendom zijn van de vennootschap die het goed in hypotheek geeft.

➤ **Een aanvullende waarborg**

Aanvullend kunnen andere waarborgen worden overwogen, bijvoorbeeld een borgtocht of een hypotheek op een of meer andere onroerende goederen of de in pandgeving van roerende waarden²,

In bepaalde gevallen kunnen we eveneens als aanvullende waarborg een in pandgeving of cessie van (de begunstiging van)een verzekeringsovereenkomst tak 21 of 23 ten voordele van Elantis aanvaarden, waarvan het reeds samengestelde kapitaal in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de voorschotquote. Die overeenkomst moet worden aangegaan bij een Belgische verzekeringsmaatschappij.

De kredietformules

Wij bieden aan uw vennootschap diverse kredietformules aan, die van elkaar verschillen door hun terugbetalingswijze.

Uw vennootschap kan in één en het zelfde woonkrediet die diverse formules met elkaar combineren, om zo te komen tot een oplossing die aangepast is aan het budget en het project van de vennootschap.

De keuze voor een renteformule hangt niet enkel af van de financiële situatie van de vennootschap maar ook van de marktomstandigheden, zoals de van toepassing zijnde rentevoet. De rentevoeten schommelen dermate dat we ze niet hebben opgenomen in deze prospectus. De meest recente tarieven zijn opgenomen op onze website www.elantis.be.

¹ Onder voorbehoud van de analyse van het dossier van de vennootschap. Dit nieuwe voorschot gebeurt tegen de tariefvoorwaarden van dat moment.

² De roerende waarden kunnen voorwerp uitmaken van een weging (tak 23, beveks, ...) U kunt op gelijk welk odenblik vragen om het in waarborg gegeven beleggingsproduct te wijzigen.

We raden uw vennootschap in elk geval aan u te wenden tot uw tussenpersoon die uw vennootschap zal helpen een keuze te maken.

De diverse soorten terugbetalingswijzen

Bij Elantis heeft uw vennootschap twee grote mogelijkheden: Ze kiest ervoor om al dan niet kapitaal af te lossen.

Terugbetaling met kapitaalaflossing

➤ Terugbetalingen in vaste maandelijkse aflossingen

De aflossing van het kapitaal en de terugbetaling van de interest gebeuren in de vorm van vaste maandelijkse aflossingen die wij innen via een domiciliëring.

De maandelijkse aflossing bestaat uit een gedeelte interest en uit een gedeelte kapitaal. In het begin bestaat de maandelijkse aflossing vooral uit interest, maar naarmate uw vennootschap het kapitaal aflost, wordt die verhouding omgekeerd.

➤ Terugbetalingen met degressieve maandelijkse aflossingen

In het kader van die formule betaalt de vennootschap elke maand een vast gedeelte van het kapitaal terug. De interest, die berekend wordt op het schuldsaldo, neemt elke maand af. Met andere woorden, het bedrag van de aflossingen neemt af.

➤ Terugbetaling met "vaste termijn" (zonder kapitaalaflossing)

Die formule biedt aan de vennootschap de mogelijkheid om tijdens de hele looptijd van het krediet geen enkele kapitaalaflossing te doen.

Ze betaalt maandelijks bedragen die uitsluitend uit interest bestaan. Het kapitaal wordt in één keer terugbetaald op de eindvervaldag. De laatste terugbetaling kan bijvoorbeeld overeenkomen, de tegeldemaking van effecten, de verkoop van een onroerend goed, ...

Opmerking

Het resultaat dat wordt verwacht van de opbouw van een spaartegoed via een levensverzekering tak 23 of elk ander aan een beursgenoteerd financieel instrument gekoppeld product is helemaal niet gegarandeerd. De vennootschap moet alle nodige maatregelen nemen om het kapitaal op de vervaldag terug te betalen.

Het overbruggingskrediet

Het overbruggingskrediet geeft de mogelijkheid een onroerend goed aan te kopen, te verbouwen of te bouwen, in afwachting van naderende en zekere financiële inkomsten. Dit onroerend goed moet onderwerp uitmaken van een hypothecair krediet "op lange termijn" bij Elantis.

De nabije financiële opbrengst vloeit voort uit:

- de verkoop van een onroerend goed;
- de tegeldemaking van effecten met gewaarborgd kapitaal.

De interesten worden maandelijks betaald en het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldatum van het overbruggingskrediet.

De diverse soorten rentevoeten

Wij bieden aan uw vennootschap kredietformules aan met een vaste en met een variabele rentevoet die wordt berekend aan de contractuele rentevoet.
De vennootschap kan de diverse formules binnen een en hetzelfde Woonkrediet combineren.

➤ **Vaste rentevoet**

De evolutie van de marktrente heeft geen enkel gevolg op de rentevoet van uw krediet. Deze rentevoet verandert dus niet tijdens de looptijd van het krediet.
De minimumlooptijd van een dergelijk krediet bedraagt 8 jaar.

➤ **Variabele rentevoet**

De schommeling van de rentevoet hangt af van de evolutie van de referentie-index die elke maand wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.
De aanvankelijke index is die welke is opgenomen in de tarievenfiche die van toepassing is bij het afsluiten van uw kredietovereenkomst. Bij de rentevoetherziening is de nieuwe in aanmerking te nemen referentie-index die van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de rentevoetherziening. De minimumlooptijd van een dergelijk krediet bedraagt 8 jaar en de maximumlooptijd kan 25 jaar bedragen.

De rentevoet kan dus zowel opwaarts als neerwaarts variëren tijdens de looptijd van het krediet.

Bij een variabele rentevoet wordt de rentevoet inderdaad enkel verhoogd of verlaagd als het verschil t.o.v. de lopende rentevoet van het krediet van uw vennootschap en de rentevoet die geldt op het ogenblik van de herziening op zijn minst 0,042 % per maand of 0,50 % per jaar bedraagt.

De minimumlooptijd van de kredieten met een variabele rentevoet bedraagt 8 jaar.

De diverse soorten herzieningsformules

➤ **Variabele rentevoet 3/3/3**

De rentevoet wordt om de 3 jaar herzien; de referentie-index is deze van de lineaire obligaties op 3 jaar (index C)

➤ **Variabele rentevoet 5/5/5**

De rentevoet wordt om de 5 jaar herzien; de referentie-index is deze van de lineaire obligaties op 5 jaar (index E)

Verzekeringen

➤ De schuldsaldoverzekering voor de borg

Een overlijdensverzekering is altijd aangeraden. Elantis kan in ieder geval een gedeeltelijke of totale dekking eisen als de voorschotquote $> 75\%$ of als de terugbetalingscapaciteit gevoelig zou dalen na het overlijden van de borg.

De borgen van de vennootschap zijn vrij de verzekeringsmaatschappij te kiezen waarbij ze de schuldsaldoverzekering of tijdelijke overlijdensverzekering wensen af te sluiten.

➤ Woonverzekering (Brandverzekering)

De woonverzekering – ook brandverzekering genoemd is verplicht.

Deze dekt het in waarborg gegeven onroerend goed tegen de risico's van beschadiging (brand, bliksem, ontploffing of elk ander soortgelijke risico) en het onroerend goed wordt voor de heropbouwwaarde verzekerd.

Alle informatie over onze kredietformules en onze tarieven zijn beschikbaar:

- Bij uw kredietbemiddelaar;
- Bij onze commerciële dienst (04/232.45.46)
- Op onze website : www.elantis.be

Beschikbaarstelling van de gelden

Het geld wordt ter beschikking gesteld bij de ondertekening van de akte. Hetzij volledig als het gaat om een aankoop, hetzij per tranche als het krediet bestemd is voor bouw- of verbouwingswerkzaamheden.

Aankoop

Storting van het volledige bedrag van het krediet op de dag van het verlijden van de akte

- De eerste vervaldag in kapitaal en interest is vastgelegd op de 15de van de maand volgend op de datum van het verlijden van de akte voor de kredieten die tussen 1ste en de 15de van de maand werden verleden.
- Voor de kredieten die tussen de 16de en de laatste dag van de maand werden verleden, wordt de eerste vervaldag in kapitaal en interest vastgelegd op de 15de van de tweede maand volgend op de datum van het verlijden van de akte.

De eerste vervaldag waarop moet worden betaald, zal dus niet noodzakelijk samenvallen met de maandelijkse aflossing die in uw terugbetalingstabel vermeld staat. De datum van het verlijden van de kredietakte en de datum waarop de interest van de maandelijkse aflossing begint te lopen (de 15de van de maand) zijn gewoonlijk niet dezelfde. Het verschil zal overeenstemmen met de interest die tussen beide data wordt berekend.

Bouw - verbouwing en renovatie

Opnameperiode

De vennootschap heeft recht op een “opnameperiode”. De duurtijd wordt bepaald in functie van de aard van de werken met een maximumduur van 24 maanden die overeenstemt met de maximale termijn die beschikbaar is om uw bouw of verbouwingswerkzaamheden te realiseren. Het kapitaal zal op basis van bewijsstukken worden gestort naarmate de werkzaamheden vorderen en nadat u de eigen middelen van de vennootschap eerst hebt aangewend.

De vennootschap heeft de mogelijkheid te beslissen vanaf wanneer ze haar kapitaal wenst terug te betalen:

- Tijdens de opnameperiode. In dit geval betaalt ze het kapitaal zoals vermeld in de aflossingstabel. De aflossing van het kapitaal kan nooit hoger zijn dan het werkelijk opgenomen bedrag.
- Na de opname van het geheel van de som. In dit geval zal ze het kapitaal betalen zoals vermeld in de aflossingstabel.

In de twee gevallen zal de vennootschap tijdens de opnameperiode het volgende betalen :

- De interest berekend op de opgenomen sommen.
- Een vergoeding voor « niet gebruik » reserveringscommissie (raadpleeg onze tarievenfiche) op het niet-opgenomen bedrag.

Het saldo van het krediet, d.i. de laatste schijf van 5 %, wordt gestort nadat een van onze erkende deskundigen de volledige beëindiging van de werkzaamheden heeft vastgesteld. Die vaststelling van voltooiing moet de in het oorspronkelijke expertiseverslag geraamde waarde bevestigen.

De kosten van die vaststellingen komen ten laste van de vennootschap (raadpleeg onze tarievenfiche).

Op gelijk welk ogenblik tijdens de opnameperiode kunnen we vragen om de vordering van de werkzaamheden door een erkend deskundige te laten vaststellen. De kosten van die vaststellingen komen te uwen laste (raadpleeg onze tarievenfiche).

Wanneer het voorschot niet volledig werd opgenomen binnen de overeengekomen periode, **beperken wij het bedrag van het voorschot ten belope van de effectief opgenomen bedragen, met een inwerkingtreding van een nieuwe aflossingstabel die rekening houdt met die beperking.**

Welke kosten zijn verbonden aan de aankoop van een onroerend goed?

Kopen

- registratierechten: het tarief en de voorwaarden voor de vermindering van de registratierechten hangen af van het gewest waar het goed gelegen is (Vlaams Gewest, Brussels Hoofdstedelijk Gewest of Waals Gewest);
- vaste kosten;
- ereloon voor de notaris (aankoopakte).

Bouw

De vennootschap moet geen registratierechten betalen in geval van bouw- of verbouwingen, maar wel BTW.

Welke kosten zijn verbonden aan de opening van een dossier ?

➤ **Kosten voor de indiening van een dossier**

Uw aanvraag wordt omgezet in een definitief of voorwaardelijk kredietaanbod. De vennootschap beschikt over een bedenktijd van 15 kalenderdagen om ons het voor akkoord ondertekend aanbod terug te sturen. Na die termijn is het aanbod niet meer geldig. Indien de vennootschap het kredietaanbod aanvaardt, worden de dossierkosten in mindering gebracht van het bedrag dat de vennootschap op de dag van het verlijden van de akte ter beschikking wordt gesteld. Indien de vennootschap er anderszijds geen gevolg aan geeft, is een forfaitaire som verschuldigd. Raadpleeg onze tarieven op onze site www.elantis.be.

➤ **Expertisekosten**

De expertise biedt de mogelijkheid de waarde en de kwaliteit van het goed dat in waarborg wordt gegeven voor het krediet, te bepalen. De vennootschap kan zelf die expertise aanvragen, daartoe volmacht geven aan de kredietbemiddelaar die uw aanvraag bij ons heeft ingediend of de vennootschap kan ons die taak toevertrouwen.

De deskundigen moeten altijd worden gekozen uit de lijst van de onafhankelijke deskundigen die we hebben erkend. De deskundige stuurt de vennootschap rechtstreeks zijn honorariumnota (zie "Tarievenfiche") en bezorgt de vennootschap en ons zijn expertiseverslag.

Wanneer het krediet dient om de bouw of verbouwing van een woning te financieren, kan het noodzakelijk zijn om het einde van de werkzaamheden vast te stellen en zo de goede uitvoering ervan na te gaan. Dankzij die vaststelling kan de laatste tranche van het krediet worden vrijgegeven, die overeenstemt met 5 % van het totaal bedrag van de werkzaamheden die dankzij dat krediet werden gefinancierd. Voor die prestatie is het ereloon van de expert lager (zie "Tarievenfiche").

➤ **Verhoging van de dossierkosten**

Voor elke nieuwe aanvraag die door uw vennootschap of uw kredietbemiddelaar wordt ingediend, worden de aanvankelijke dossierkosten verhoogd. Die kosten worden ingehouden van het bedrag dat u op de dag van het verlijden van de akte ter beschikking wordt gesteld.

Indien uw vennootschap er anderzijds geen gevolg aan geeft, is een forfaitaire som verschuldigd. Raadpleeg onze tarieven op onze site www.elantis.be.

➤ **Kosten voor de wijziging van het aanbod**

Na het uitbrengen van het eerste aanbod worden forfaitaire kosten aangerekend voor de verwezenlijking van elk nieuw aanbod of aanhangsel. Deze kosten worden ingehouden van het bedrag dat uw vennootschap op de dag van het verlijden van de akte ter beschikking wordt gesteld. Indien u er anderzijds geen gevolg aan geeft, is een forfaitaire som verschuldigd. Raadpleeg onze tarieven op onze site www.elantis.be.

➤ **Een wederbeleggingsvergoeding**

In het geval van gedeeltelijke of volledige vervroegde terugbetaling, is een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd :

- Maximum 6 maanden contractuele interest op het vervroegd terugbetaalde kapitaal als het geleende bedrag < 1.000.000€
- Funding loss als het geleende bedrag > 1.000.000€ De berekening van de funding loss kan gedaan worden via onderstaande link naar het gestandaardiseerd transparent schema zolas bepaald in de gedragscode :
<http://www.financieringvanondernemingen.be/sites/default/files/files/kmo-gedragscode.pdf>

Indien, tijdens een kalenderjaar, reeds een gedeeltelijke terugbetaling werd uitgevoerd, moet elke vervroegde terugbetaling in hetzelfde jaar minstens 10 % bedragen van het ontleende kapitaal.

➤ **Kosten betreffende de wijziging van de waarborg en/of de aanpassing van het terugbetalingsplan.**

Elke aanvraag in verband met de wijziging van de waarborgen, bijzondere prestaties die niet worden meegerekend in het normale beheer van het krediet of de aanpassing van het terugbetalingsplan zal leiden tot een nieuwe analyse van uw dossier en kosten veroorzaken die gelijk zijn aan het bedrag van de gebruikelijke kosten die voor het indienen van een dossier worden aangerekend. Bekijk onze tarieven op onze website www.elantis.be

➤ **Vergoeding wegens "niet-gebruik"**

Wanneer uw krediet dient om een bouw of verbouwing te financieren, neemt uw vennootschap uw krediet in verschillende schijven op en betaalt u enkel de interest die op de opgenomen bedragen verschuldigd is. In dat geval wordt uw vennootschap een vergoeding wegens "niet-gebruik" aangerekend op het niet opgenomen bedrag. Raadpleeg onze tarievenfiche op onze site www.elantis.be

➤ **Kosten voor hernieuwing van de hypotheek**

Een hypothecaire inschrijving is geldig voor een periode van 30 jaar. Als een vennootschap een wederopname wil doen die loopt tot na het verstrijken van die periode, zullen kosten voor de hernieuwing van de hypotheek aangerekend worden. Die kosten worden onder meer berekend op basis van het barema van de hypotheekbewaring.

en houden u, in elke fase van uw krediet, op de hoogte van uw rechten ter zake.

Om uw vennootschap te helpen bij het samenstellen van uw dossier, maar ook om alle aangeboden producten te ontdekken, het vlak van hypothecaire investeringskredieten als consumentenkredieten, staan wij te uwer beschikking via onze internetsite (www.elantis.be) en onze commerciële dienst (04/232.45.54).