

clb

Investeer in morgen

Investeer in duurzame huurwoningen voor middeninkomens en houd er een mooi, stabiel rendement aan over.


Deelname vanaf €5.000,-

7,3%*

Verwacht gemiddeld dividend

*Op basis van een looptijd van 12,5 jaar.

CLB Woningfonds



Dit is een reclame-uiting. Beleggen brengt risico's met zich mee. Lees het prospectus en het essentiële informatiedocument (EID) voordat u een beleggingsbeslissing neemt.

Investeer in morgen

Bij Credit Linked Beheer (CLB) bouwt u aan uw vermogen. U investeert in iets goeds: de duurzame huurwoningen van morgen. Bouw in uw eigen tempo vermogen en een mooi, stabiel rendement op.

CLB is opgericht in 2012. Investeren in betaalbare energiezuinige woningen is altijd onze visie geweest. Zo helpen we Nederland de duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren én gaan we het woningtekort te lijf. Ondertussen verbeteren we het welzijn van onze huurders. Op het moment van schrijven hebben we meer dan 3.200 aangekochte energiezuinige woningen in portefeuille.

CLB opereert alleen in Nederland en beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft.

Samenvatting CLB Woningfonds

Het CLB Woningfonds richt zich op duurzame huurwoningen met energielabel A of beter, met name bedoeld voor middeninkomens. Deze investering helpt het woningtekort in Nederland te verkleinen en draagt bij aan nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Tegelijkertijd biedt het betaalbare woonruimte voor jonge gezinnen, starters en essentiële beroepsgroepen, zoals verpleegkundigen, leraren en politieagenten.



Samenvatting CLB Woningfonds

Verwacht dividend en looptijd

- Dividenduitkering: gemiddeld 6,4% (7,5 jaar) en 7,3% (12,5 jaar), uitbetaald per kwartaal.
- Looptijd: 7,5 jaar, met een mogelijke verlenging van vijf jaar.
- Verwacht rendement 5,9% (7,5 jaar) en 6,9% (12,5 jaar).
- Beleggers ontvangen zowel dividend per kwartaal als kapitaaluitkeringen bij verkoop van woningen.

Hoe deelname werkt

- Deelnemen kan vanaf € 5.000. Er zijn 5.000 participaties beschikbaar.
- Vul het CLB deelnameformulier in om te participeren in het CLB Woningfonds.
- Wij doen een Know Your Customer (KYC) onderzoek.
- U wordt opgeroepen tot storting zodra het fonds nieuwe aankopen doet.

Belangrijkste voordelen

- Stabiel rendement en regelmatige dividenduitkeringen.
- Focus op duurzame woningen met energielabel A of beter.
- Deelname mogelijk vanaf € 5.000.

Belangrijkste risico's

- Beperkte verhandelbaarheid van participaties.
- Marktrisico's, zoals waardedalingen van woningen door economische achteruitgang.
- Ontwikkelrisico's bij nieuwbouwprojecten.
- (Her)financieringsrisico's
- Mogelijke wijziging van fiscale of huurwetgeving.

Voordat u deelneemt, adviseren wij u het prospectus en essentiële informatiedocument (EID) te raadplegen.

Een onderneming met veel ervaring

Sinds 2012 zijn we uitgegroeid tot een van de grootste aanbieders van niet-beursgenoteerde woningbeleggingsfondsen voor particuliere beleggers. Dit doen we samen met een team van ruim dertig betrokken collega's, met ervaring op het gebied van vastgoed, financiën, fondsbeheer en risicomanagement.

Oppericht in 2012

Het eerste vastgoedbeleggingsfonds was er in 2015.

Voor onze zeven woningfondsen kochten we ruim 3.200 woningen aan, gespreid over ruim 100 locaties in Nederland. De totale fondswaarde is ruim € 1 miljard.

Duurzame woningen

We bieden voornamelijk duurzame gezinswoningen en appartementen met energielabel A+++ of beter aan. De gemiddelde huur is € 1.160 per maand, waardoor onze woningen geschikt zijn voor starters en jonge gezinnen.

De bestuurders van CLB

De directie van CLB bestaat uit Félice de Jongh Swemer (Directeur Bedrijfsvoering en Risk & Compliance), Hans Reijersen van Buuren (Directeur Vastgoed) en Roy Stege (Financieel Directeur). Allen zijn door de AFM getoetst als beleidsbepalers.



Félice de Jongh Swemer



Hans Reijersen van Buuren



Roy Stege



Het CLB Woningfonds

Het CLB Woningfonds belegt in jonge en nieuw te bouwen complexen van huurwoningen met energielabel A of beter. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 900 en € 1.500. Dat is boven de sociale huurgrens. De meeste huurwoningen die leegkomen worden verkocht (uitgepond).

Naar verwachting heeft het merendeel van de nieuwbouwwoningen een energielabel van A+++ of beter. Deze energiezuinige woningen dragen bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Nederland. De woningen bieden ook plek aan de mensen die ons land draaiende houden: de verpleegster, de politieagent en de leraar. Het fonds belegt alleen in groeigemeentes in Nederland.

Het fonds belegt niet in plaatsen met verhoogde natuurrisico's, zoals aardbevingen en overstromingen.

-
- Deelname vanaf € 5.000,-
 - 7,3% verwacht gemiddeld dividend (o.b.v. een looptijd van 12,5 jaar).
 - 5,6% verwacht startdividend direct uitgekeerd.
 - Dividenduitkering per kwartaal.
 - Looptijd van 7,5 jaar met een mogelijke verlenging van vijf jaar.
 - Belangrijkste risico's: beperkte verhandelbaarheid participaties, (her)financieringsrisico, marktrisico, ontwikkelrisico en wijziging (fiscale) regelgeving.



Looptijd, dividend en rendement

Looptijd

De standaardlooptijd van het CLB Woningfonds is 7,5 jaar en kan worden verlengd met vijf jaar. Dit besluit wordt genomen in een participantenvergadering, bij een meerderheid van stemmen. Door het hogere verwachte gemiddelde dividend verwachten wij dat een meerderheid van de participanten van het fonds zal beslissen om het fonds te verlengen tot 2037.

Dividend

Het verwachte gemiddelde dividend is 7,3% bij een looptijd van 12,5 jaar. Het verwachte gemiddelde dividend is 6,4% bij een looptijd van 7,5 jaar. Bij een langere looptijd is er dus een hoger verwacht gemiddeld dividend. Dit komt doordat bij een langere looptijd significant meer woningen kunnen worden uitgepond.

Vanaf de eerste storting ontvangt u dividend, ook al zitten de projecten nog in de bouwfase.

Rendement

In de berekening van het verwachte rendement zitten zowel de waardeontwikkeling, de kapitaaluitkeringen als het uitgekeerde dividend. Bij een looptijd van 7,5 jaar bedraagt het verwachte rendement 5,9%. Bij verlenging profiteert u van een langere exploitatie en hogere verkoopopbrengsten, met een verwacht rendement van 6,9%.

Dividend en kapitaaluitkeringen

Het verwachte gemiddelde dividend is 7,3% tot eind 2037. Dit kan door huurindexatie en woningverkoop oplopen. Het dividend wordt elk kwartaal in contanten uitgekeerd. Het dividend wordt berekend over het openstaande kapitaal, niet over de initiële inleg. Onderstaande tabel geeft de verwachte kapitaaluitkering en het verwachte dividend weer tot 2037.

Bedragen in €	2025 (6 mnd)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
Totaal	140	280	373	514	482	508	582	601	541	500	453	468	3.051	8.492
Als % van resterende inleg	5,6%	5,6%	7,5%	10,5%	10,3%	11,5%	13,8%	15,3%	14,8%	14,7%	14,2%	15,6%	108,9%	-
Dividend	140	280	278	270	256	274	312	325	292	279	262	275	249	3.492
Kapitaaluitkering	-	-	95	244	226	234	270	275	249	221	191	193	2.802	5.000

Bovenstaand scenario is een inschatting van het verwachte rendement. Het geeft geen exacte indicatie. Uw rendement hangt af van de markt en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt.

Vrijkomende woningen worden meestal verkocht. Er wordt bepaald of verkoop op dat moment in het belang van het fonds is. Zo kiezen we er bij dalende verkoopprijzen voor de woningen opnieuw te verhuren. Door de opbrengst van verkochte woningen wordt een deel van het ingelegde kapitaal al tijdens de looptijd terugbetaald.

De laatste terugbetaling vindt plaats bij de verkoop van de resterende woningen (in verhuurde staat). Het bedrag hangt af van de waarde van de portefeuille in 2032 (of 2037).



Wilt u deelnemen?

De totale beoogde opbrengst van de emissie is 5.000 participaties, oftewel € 25.000.000. De inschrijvingsperiode sluit uiterlijk één jaar na goedkeuring van het prospectus.

Participaties (met een uitgifteprijs van € 5.000) worden bij elke aankoop van een complex van huurwoningen uitgegeven, na het verschijnen van een supplement met daarin in ieder geval een taxatierapport (in de vorm van een reliance letter).

Door het deelnameformulier in te vullen kunt u intekenen op het CLB Woningfonds. Dit kan online, maar u kunt het formulier ook downloaden van onze website of per e-mail/per post aanvragen bij CLB. Dit formulier dient u ingevuld en getekend aan ons te retourneren.

Onze verwachte aankopen

Op dit moment is CLB in gesprek over de aankoop van ongeveer 30 woningprojecten (meer dan 800 woningen). In het onderstaande overzicht ziet u een selectie van deze projecten als voorbeeld. CLB verwacht dat enkele van deze projecten gekocht worden, maar het kan ook zijn dat uiteindelijk andere projecten worden aangekocht.

Locatie	Type en aantal	Aankoopprijs	Jaarhuur	Oplevering
Den Bosch	73 appartementen	€ 21.000.000	€ 1.000.000	2e kwartaal 2025
Hengelo	17 appartementen	€ 4.950.000	€ 237.280	4e kwartaal 2026
Almelo	43 appartementen	€ 11.500.000	€ 565.000	4e kwartaal 2026
Breda	22 appartementen	€ 6.500.000	€ 310.000	4e kwartaal 2026
Eindhoven	36 appartementen	€ 12.250.000	€ 550.000	1e kwartaal 2027
Tilburg	51 appartementen	€ 12.700.000	€ 637.500	1e kwartaal 2027
Kaatsheuvel	44 appartementen	€ 12.275.000	€ 577.000	1e kwartaal 2027
Nijmegen	55 appartementen	€ 15.750.000	€ 726.000	2e kwartaal 2027
Totaal	341 appartementen	€ 96.925.000	€ 4.602.780	

Zorg dat u de risico's begrijpt

Overweegt u een belegging in het CLB Woningfonds? Houd er rekening mee dat dit product complex en mogelijk moeilijk te begrijpen is. Het risico van dit product is hoog. Lees het door de AFM goedgekeurde prospectus en essentiële informatiedocument (EID) zorgvuldig om alle risico's en kenmerken te begrijpen. De goedkeuring door de AFM betekent enkel dat het prospectus duidelijk, consistent en volledig is, niet dat de belegging wordt aanbevolen. Voor deze belegging is ook een essentiële-informatiedocument (EID) beschikbaar.

Ga voor alle informatie en om te investeren naar www.clbeheer.nl

Via www.clbeheer.nl/clbwoningfonds kunt u het prospectus direct inzien.

Beperkte verhandelbaarheid participaties:

- Participaties zijn niet beursgenoteerd en moeilijk overdraagbaar.
- Bij weinig vraag en slechte economische omstandigheden kan de waarde dalen en kan de verkoop alleen tegen lagere prijzen plaatsvinden.
- Liquiditeit kan een drukkend effect hebben op de waarde.

(Her)financieringsrisico:

- De woningportefeuille is deels (voor maximaal 60%) gefinancierd met vreemd vermogen. Dat heeft bij waardedalingen een negatieve invloed op het rendement.
- Het niet naleven van financieringsconvenanten kan tot extra aflossingen of opeisbaarheid van de financiering leiden.
- Bij het einde van een financiering bestaat het risico dat geen nieuwe financiering beschikbaar is. Dat kan leiden tot verkoop van woningen en een negatieve impact op rendement en waarde.



Marktrisico:

- Economische achteruitgang kan de waarde en het rendement van de woningportefeuille negatief beïnvloeden.
- Verminderde vraag en lagere woningprijzen kunnen leiden tot waardedalingen van de participaties. Hierbij moet wel worden benadrukt dat de koopwoningmarkt voor particulieren en de woningbeleggingsmarkt voor beleggers van verschillende ontwikkelingen afhankelijk zijn. De koopwoningmarkt voor particulieren reageert sterk op de hypotheekrente (een hogere rente remt de vraag) en op loonstijgingen (een hoger salaris verhoogt de leencapaciteit van gezinnen), terwijl de beleggingsmarkt reageert op de kapitaalmarktrente (de kosten voor het aantrekken van geleend geld) en de (regulering van) huurprijzen. Hierdoor is het mogelijk dat beleggingswaardes van woningen afnemen terwijl particuliere kooprijzen stijgen, en andersom.

Ontwikkelrisico:

- Bij nieuwe ontwikkelingsprojecten kunnen kosten hoger uitvallen, de bouw vertraging oplopen of de huurinkomsten lager zijn dan verwacht.
- Risico's van afwijkingen in kosten, bouwtijd, kwaliteit en huurmarktvoorspellingen kunnen leiden tot een lager dan verwacht rendement.

Wijziging (fiscale) regelgeving:

- Wijzigingen in belastingregels kunnen het fonds extra belastingverplichtingen opleggen.
- Beperkingen op huurindexatie, huurmarktregulering of klimaateisen kunnen de inkomsten en waardeontwikkeling van het fonds negatief beïnvloeden.
- Aanpassingen in milieuwetgeving kunnen leiden tot onverwachte kosten voor verduurzaming.

Vergoedingen aan beheerder

CLB ontvangt als beheerder van het CLB Woningfonds de volgende vergoedingen:

- De beheervergoeding is vanaf 1 juli 2027 gelijk aan 0,32% van het balanstotaal van het fonds. Tot 1 juli 2027 is het percentage gelijk aan 0,16% zijn.
- Een winstdeling van 12% van de bruto winst bij de verkoop van woningen, behoudens de eerste € 100.000 aan winstdeling.
- Voor de acquisitie van de verwachte woningportefeuille ontvangt de beheerder een vergoeding van 1,7% van de koopprijs (inclusief btw).
- De structureringsvergoeding voor de beheerder bedraagt (inclusief btw) 1,25% van de waarde van de uitgegeven participaties.
- Voor het plaatsen van de participaties binnen haar netwerk ontvangt de beheerder een maximum van 1,5% van de waarde van de in haar netwerk geplaatste participaties. In het prognose-scenario, wat te vinden is in het prospectus, is deze vergoeding gelijk aan € 0.
- Afhankelijk van de prestaties van het fonds bedraagt de som van alle vergoedingen circa 1,0% - 1,6% per jaar over uw inleg.



Netto vermogenswaarde

De beheerder stelt jaarlijks in de jaarcijfers van het CLB Woningfonds de nettovermogenswaarde per participatie vast. De nettovermogenswaarde per participatie van het CLB Woningfonds wordt bepaald op basis van de waarde van de woningen van het fonds minus eventuele schulden, gedeeld door het aantal uitstaande participaties. De waarde van de woningen wordt jaarlijks getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. De taxatie is op basis van verhuurde staat van de woningen.

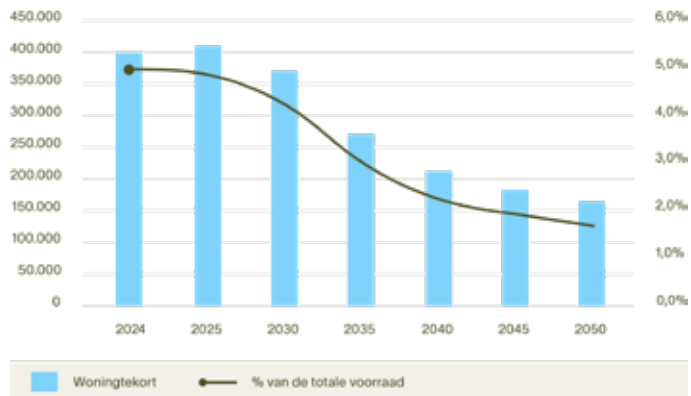
Heeft u vragen of behoefte aan meer informatie?

Benader onze collega's van Relatiebeheer via contact@clbeheer.nl of bel 085 - 007 25 50.

Bent u benieuwd naar de specifieke details van het CLB Woningfonds? We organiseren fysieke en online informatiebijeenkomsten. Meld u aan via www.clbeheer.nl/agenda.

Verhandelbaarheid participaties

De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. De participaties zijn verhandelbaar in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). In de praktijk kunnen echter (lange) perioden optreden met beperkte of geen mogelijkheden om de participaties over te dragen. De overdracht van participaties vindt twee keer per jaar plaats binnen een maand na de publicatie van de (half)jaarcijfers.



Figuur 1: verwachte ontwikkeling van het woningtekort

Bron: ABF Primos, 2024

De Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt kampt met een blijvend tekort aan huur- en koopwoningen. Tegelijkertijd blijft de vraag naar betaalbare, energiezuinige woningen hoog. CLB speelt in op deze kansen door te investeren in duurzaam vastgoed dat bijdraagt aan het woningtekort, de duurzaamheidsdoelen en het welzijn van huurders.

Aantrekkelijkheid van woningbeleggingen

Vergeleken met aandelen biedt woningvastgoed een stabielere rendement. Het directe rendement uit huurinkomsten blijft constant, terwijl de waarde van duurzame woningen naar verwachting gestaag stijgt. Huurders kiezen steeds vaker voor energiezuinige woningen vanwege lagere energiekosten, wat de populariteit en waarde van deze woningen verder verhoogt.

Uitdagingen als kansen zien

CLB ziet de huidige uitdagingen op de woningmarkt als een kans. Dit biedt een mogelijkheid om bij te dragen aan een betere toekomst. Met de investering in duurzame huurwoningen geven we invulling aan onze visie op duurzame vastgoedoplossingen. Zo streven we naar een positieve maatschappelijke impact én stabiele rendementen voor onze beleggers. Verder dringt Europese wetgeving aan op verduurzaming, waardoor duurzame huurwoningen steeds belangrijker worden. Door de lagere energiekosten van duurzame woningen zijn huurders bereid om meer huur te betalen. Dit zorgt dat woningen met een duurzaam energielabel sneller in waarde stijgen. Tevens zijn kopers bij uitpanding bereid meer te betalen voor duurzame woningen.

8.000 gemotiveerde investeerders gingen u voor.

Meer weten over het CLB Woningfonds?

Neem contact op met ons team of uw persoonlijke relatiemanager via
085 - 007 25 50 of contact@clbeheer.nl.

Belangrijke informatie

Er wordt nadrukkelijk geadviseerd het prospectus zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud. Elke beslissing omtrent het aanbod dient te zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele prospectus. Het algemeen verkrijgbare prospectus, EID en eventuele bijbehorende supplementen zijn gepubliceerd op de website van de beheerder en kosteloos verkrijgbaar via clbeheer.nl/emissies, contact@clbeheer.nl en 085 - 007 25 50.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het algemeen risico's met zich meebrengt. Dat geldt ook voor het beleggen in het CLB Woningfonds. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het prospectus bevat de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om een oordeel te vormen over het CLB Woningfonds en de daaraan verbonden kosten en risico's. Op deze brochure is slechts het Nederlandse recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen generlei rechten aan deze brochure ontlenen. Alleen de inhoud van het prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het prospectus zijn opgenomen. Deze brochure houdt geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument.

De beheerder van het fonds (Credit Linked Beheer B.V.) beschikt over een door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. Het fonds en de beheerder zijn geregistreerd bij en vallen onder toezicht van de AFM. Het prospectus is goedgekeurd door de AFM.

De afbeeldingen in deze brochure betreffen, tenzij anders vermeld, artist impressions en foto's van woningen uit andere fondsen beheerd door CLB.



Credit Linked Beheer B.V.
Lt. Gen. van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 50

contact@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl