



CLB Woningfonds

Tussentijds financieel verslag over
de periode 28 januari 2025 t/m
31 december 2025



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Balans per 31 december 2025.....	3
2.	Winst- en verliesrekening	4
3.	Kasstroomoverzicht	5
4.	Toelichting op het tussentijds financieel verslag	6
5.	Toelichting op de balans.....	10
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	12

1. Balans per 31 december 2025

Voor resultaatbestemming

		31 december 2025
ACTIVA		€
<i>Beleggingen</i>		
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.1	3.679.694
<i>Vorderingen</i>		
Overlopende activa	5.2	181.075
<i>Overige activa</i>		
Geactiveerde fondskosten	5.3	701.418
Liquide middelen	5.4	8.346.010
		9.047.428
Totaal activa		12.908.197
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal		12.425.000
Wettelijke reserve		701.418
Herwaarderingsreserve		233.711
Egalisatiereserve		-276.315
Overige reserve		-935.129
Onverdeeld resultaat		598
	5.5	12.149.283
<i>Voorziening</i>		
Reservering winstdeling beheerder		-
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren		402.302
Overige schulden en overlopende passiva	5.6	356.612
		758.914
Totaal passiva		12.908.197

2. Winst- en verliesrekening

28-1-2025 t/m 31-12-2025 €		
Opbrengsten		
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	5.1	115.584
Reservering winstdeling beheerder		-
		115.584
Totaal opbrengsten		115.584
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	44.107
Afschrijving op fondskosten		94.204
Netto rentelasten leningen		8.526
Bankrente en -kosten		-31.851
Totaal lasten		114.986
Resultaat		598

3. Kasstroomoverzicht

	28-1-2025 t/m 31-12-2025 €
Beleggingsactiviteiten	
Resultaat	598
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-115.584
Aankopen van beleggingen	-3.564.110
Mutatie geactiveerde fondskosten	-701.418
Mutatie in voorzieningen	-
Mutaties in werkkapitaal:	
- Mutaties overlopende activa	-181.075
- Mutaties crediteuren	402.302
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	356.612
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-3.802.675
Financieringsactiviteiten	
Uitgifte participaties	12.425.000
Uitgekeerd voorschotdividend	-276.315
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.148.685
Mutatie liquide middelen	8.346.010
Stand per 28 januari 2025	-
Stand per 31 december 2025	8.346.010

4. Toelichting op het tussentijds financieel verslag

4.1 ALGEMEEN

Doel

Het doel van dit tussentijds financieel verslag is om te dienen als basis voor het samenstellen van het prospectus voor CLB Woningfonds. Dit verslag kan niet beschouwd worden als een jaarrekening. Het eerste boekjaar van het fonds eindigt op 31 december 2026.

Dit tussentijds financieel verslag is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling en in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Aangezien het de eerste verslagperiode van de rechtspersoon betreft en het eerste boekjaar nog niet is afgesloten, is nog geen jaarrekening vastgesteld. Vergelijkende cijfers ontbreken, aangezien dit de eerste verslagperiode van de rechtspersoon is.

De in dit tussentijds financieel verslag toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vormen het initieel toegepaste verslaggevingsstelsel en zullen consistent worden toegepast bij het opstellen van de eerste jaarrekening.

Algemeen

CLB Woningfonds biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille Nederlandse huurwoningen. Het fonds is aangegaan voor bepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder. Dit rapport heeft betrekking op de verslagperiode **28 januari 2025 tot en met 31 december 2025**.

De bedragen in dit tussentijds financieel verslag zijn in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

4.2 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten en lasten

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/ of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost. Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in het tussentijds financieel verslag gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen.

Renteswaps

Er wordt kostprijs-hedge accounting toegepast op renteswaps ter afdekking van renterisico's. Renteswaps worden niet tegen reële waarde op de balans opgenomen. Bij aanvang betaalde of ontvangen bedragen worden geactiveerd respectievelijk gepasseerd en gedurende de looptijd van de renteswap verwerkt via de rentelasten.

Gebruik van schattingen

De opstelling van het tussentijds financieel verslag vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van de activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Algemeen

De beleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen marktwaarde. De aankoopkosten van de beleggingen worden geactiveerd in het jaar van aankoop. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld met de reële waardering van de woningportefeuille. Daaronder wordt verstaan het bedrag waarvoor een bezitting kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die een transactie willen doen. Het fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op externe taxatierapporten bij aankoop, en periodieke toetsing (elk jaar), Eke vijf jaar rouleert de externe taxateur. Er wordt ten laste van het resultaat boekjaar/ de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd voor de positieve (ongerealiseerde) waardeveranderingen. De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Teneinde de marktwaarde vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

- Comparatieve methode, waarbij verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar worden vergeleken.
- Markthuurkapitalisatiemethode, waarbij aan de hand van de bruto markthuur van de gebruiksoppervlakten van de woningen, verminderd met onder andere de exploitatielasten, een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement wordt bepaald.
- Contant maken, op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Uitgaven met betrekking tot de beleggingen na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen uitgaven die daadwerkelijk leiden tot een waardevermeerdering van de beleggingen worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de woningportefeuille gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van het tussentijds financieel verslag.

Vastgoedbeleggingen in realisatie

Beleggingen die per balansdatum nog in aanbouw zijn, worden gewaardeerd op basis van de getaxeerde waarde na voltooiing, verminderd met de resterende verwachte kosten voor de voltooiing van het project en een eventuele aanpassing van eventuele risico's. Als bijzonder uitgangspunt wordt ervan uitgegaan dat de objecten op peildatum volledig zijn gerealiseerd, opgeleverd en volledig zijn verhuurd tegen marktconforme voorwaarden. Gemaakte kosten voor projecten die nog niet in aanbouw zijn worden geactiveerd.

Geactiveerde fondskosten

Geactiveerde fondskosten worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief bergt, zullen toekomen aan het fonds en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Geactiveerde fondskosten worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De geactiveerde kosten betreffen de oprichtingskosten van het fonds, advieskosten (juridisch, fiscaal, financieel, compliance), structureringskosten en kosten voor marketing. De oprichtingskosten van het fonds worden geactiveerd en in een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht.

Onder de oprichtingskosten zijn de volgende kosten begrepen: advieskosten (juridisch, fiscaal, financieel, compliance), structureringskosten en kosten voor marketing.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Eventuele voorzieningen voor oninbare vorderingen worden ten laste van het resultaat gebracht. Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen worden opgenomen voor de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal gelijk aan de nominale waarde. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Eigen vermogen

Het totaal van eigen vermogen wordt bepaald door het bedrag dat resteert nadat alle activa en verplichtingen volgens de van toepassing zijnde waarderingsgrondslagen zijn verwerkt in de balans. Onder geplaatst kapitaal en agioreserve zijn de stortingen van participanten opgenomen. Agio/disagio onder deze reserve wordt verstaan: het verschil bij koop/terugkoop van een participatie tussen de nominale waarde en geldende handelskoers op het moment van transactie.

Onder egalisatiereserve wordt het verschil opgenomen tussen de uitgekeerde voorschotdividenden en het operationele resultaat van het fonds, exclusief ongerealiseerde positieve herwaardering van projecten en wettelijke reserve van het fonds. De wettelijke reserve betreft de reserve die wordt aangehouden voor geactiveerde kosten in verband met de emissie van het fonds.

Onder de herwaarderingsreserve zijn de positieve (ongerealiseerde) waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen opgenomen. Als een project een negatieve ongerealiseerde waardeverandering kent, wordt deze direct ten laste van het onverdeelde resultaat gebracht. Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen marktwaarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde.

4.4 GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

De ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen hebben betrekking op het verschil tussen aankoopkosten en bijkomende kosten van het onroerend goed-project en de getaxeerde waarde van het onroerend goed-project.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaan uit kosten die verband houden met het instandhouden van het fonds.

Afschrijving fondskosten

De geactiveerde fondskosten worden vanaf het moment van investering afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Deze verwachte gebruiksduur bedraagt 5 jaar.

Netto rentelasten leningen

De netto rentelasten leningen bestaan uit de rentelasten die in rekening zijn gebracht door kredietinstellingen.

Belastingen

Het fonds is transparant voor de heffing van inkomsten-, vennootschaps- en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het fonds aan de participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid.

Deze transparantie brengt dan ook het volgende mee. Waar wordt gesproken van participatie, moet voor fiscale doeleinden eigenlijk worden gelezen: het pro rata-gedeelte in de bezittingen en schulden van het fonds.

Het fonds is tevens niet belastingplichtig voor de omzetbelasting, aangezien de verhuur van woningen geen belaste prestatie is. Daarom is het voor het fonds ook niet mogelijk om betaalde omzetbelasting te verrekenen en zijn de kosten van het fonds opgenomen inclusief de daarover betaalde omzetbelasting.

4.5 GRONDSLAGEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten.

Betaalde voorschotdividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaats vindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.6 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van het tussentijds financieel verslag worden verwerkt in het tussentijds financieel verslag. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in het tussentijds financieel verslag verwerkt.

Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van het tussentijds financieel verslag, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in het tussentijds financieel verslag.

5. Toelichting op de balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in realisatie

Stand 28 januari 2025		-
Investerings		3.564.110
Ongerealiseerde waardeveranderingen		115.584
Subtotaal		3.679.694
Stand 31 december 2025		3.679.694

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur getaxeerd met als bijzondere uitgangspunt dat het project op de waarderingsdatum is ontwikkeld, opgeleverd en is verhuurd. De resterende ontwikkelingskosten van het project worden vervolgens op deze waardering in mindering gebracht om te komen tot de reële waarde.

De vastgoedbeleggingen in realisatie hebben betrekking op projecten die worden gerealiseerd/ontwikkeld door externe partijen. Er is sprake van vastgoedbeleggingen in realisatie indien de grondlevering per balansdatum heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is. Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 31 december 2025 € 115.584. Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 233.711 uit positieve herwaarderingen en voor € 118.127 uit negatieve herwaarderingen van projecten.

5.2. Overlopende activa

	31 december 2025
Vooruitbetaalde rente/renteswap	135.236
Vooruitbetaalde kosten	13.463
Nog te ontvangen bedragen	32.376
Totaal	181.075

Het fonds heeft ter afdekking van het renterisico een renteswap afgesloten. Bij aanvang van de renteswap is een bedrag betaald omdat de vaste rente hoger lag dan de marktrente. Dit bedrag is geactiveerd als vooruitbetaalde rente en wordt gedurende de looptijd van de renteswap ten laste van de rentelasten gebracht. De renteswap wordt verwerkt volgens kostprijs-hedge accounting.

5.3. Geactiveerde fondskosten

Saldo geactiveerde fondskosten begin periode 28 januari 2025	-
Geactiveerde kosten	795.622
Afschrijving geactiveerde kosten	-94.204
Stand 31 december 2025	701.418

Het afschrijvingspercentage over de geactiveerde fondskosten bedraagt 20% per jaar.

5.4. Liquide middelen

Het gehele saldo aan liquide middelen wordt aangehouden door middel van een rekening courant en spaarrekeningen. De liquide middelen dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen.

Daarnaast wordt een deel van de liquiditeit gereserveerd in verband ten behoeve van de flexibiliteit van het fonds, voorschotdividenduitkeringen en de mogelijke inkoop van participaties. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

5.5. Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen voor resultaatbestemming weergegeven:

	Geplaats kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
28 januari 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultaatverdeling	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat periode 28- 1-2025 t/m 31-12- 2025	-	-	-	-	-		598	598
Uitgegeven participaties	12.425.000	-	-	-	-	-	-	12.425.000
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-276.315	-	-	-276.315
Mutatie wettelijke reserve	-	-	701.418	-	-	-701.418	-	-
Mutatie herwaarderings- reserve	-	-	-	233.711	-	-233.711	-	-
31 december 2025	12.425.000	-	701.418	233.711	-276.315	-935.129	598	12.149.283

Verloop egalisatiereserve

In 2025 is er voor een bedrag van € 276.315 aan voorschotdividend uitgekeerd. Hetgeen leidt tot een egalisatiereserve van -/- € 276.315 per ultimo 2025. De omvang van de negatieve egalisatiereserve geeft aan welk deel van het kapitaal is gebruikt om dividenden uit te keren.

5.6. Overige schulden en overlopende passiva

	31 december 2025
Uit te keren voorschotdividend (cash)	136.546
Rekening-courant CLB vastgoed beheer	220.066
Totaal	356.612

5.7. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 31 december 2025 heeft het fonds voor een bedrag van € 13,5 miljoen uitstaan aan investeringsverplichtingen voor de in aanbouw zijnde woningen.
- Het fonds heeft met ING Bank een leningsovereenkomst gesloten ter hoogte van € 5,4 miljoen, bestemd voor de financiering van de vastgoedbeleggingen in realisatie.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	28-1-2025 t/m 31-12-2025
Beheervergoeding *	5.894
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	22.183
Advieskosten	529
Taxatiekosten	-
Administratiekosten	1.277
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	13.556
Overige kosten	668
Totaal	44.107

* Conform het prospectus ontvangt de beheerder van het fonds tot 1 juli 2027 een vergoeding van 0,16% van het balanstotaal van het fonds. Vanaf 1 juli 2027 bedraagt de beheervergoeding 0,32% van het balanstotaal van het fonds.

Gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2026 heeft het fonds leningsovereenkomsten met ING Bank gesloten ter hoogte van € 6,3 miljoen voor de financiering van vastgoedbeleggingen in realisatie. Daarnaast is een renteswap afgesloten om variabele rente om te zetten naar vaste rente, gebaseerd op de verwachte kasstromen, met als doel het renterisico te mitigeren.

Baarn, 2 maart 2026

CLB

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: beheerder van CLB woningfonds, Credit Linked Beheer B.V

Ons oordeel

Wij hebben het tussentijds financieel verslag over de periode 28 januari 2025 t/m 31 december 2025 van CLB Woningfonds te Baarn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft het tussentijds financieel verslag een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van CLB Woningfonds op 31 december 2025 en van het resultaat over de periode 28 januari 2025 t/m 31 december 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

Het tussentijds financieel verslag bestaan uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over de periode 28 januari 2025 t/m 31 december 2025;
3. het kasstroomoverzicht over de periode 28 januari 2025 t/m 31 december 2025; en
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van het tussentijds financieel verslag'.

Wij zijn onafhankelijk van CLB Woningfonds zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de basis voor financiële verslaggeving

Wij vestigen de aandacht op punt 4.1 t/m 4.5 in de toelichting van het tussentijds financieel verslag waarin de basis voor financiële verslaggeving uiteen is gezet. Het tussentijds financieel verslag is opgesteld met als doel CLB Woningfonds in staat te stellen te voldoen aan de vereisten voor het samenstellen van een prospectus. Hierdoor is het tussentijds financieel verslag mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van de directie van de beheerder voor het tussentijds financieel verslag

De directie van de beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van het tussentijds financieel verslag. In dit kader is de directie van de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie van de beheerder noodzakelijk acht om het opstellen van het tussentijds financieel verslag mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opstellen van het tussentijds financieel verslag moet de directie van de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie van de beheerder het tussentijds financieel verslag opstellen op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie van de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie van de beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in het tussentijds financieel verslag.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van het tussentijds financieel verslag

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van het tussentijds financieel verslag nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat het tussentijds financieel verslag afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie van de beheerder en de toelichtingen die daarover in het tussentijds financieel verslag staat;
- het vaststellen dat de door de directie van de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in het tussentijds financieel verslag. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van het tussentijds financieel verslag en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of het tussentijds financieel verslag de onderliggende transacties en gebeurtenissen zonder materiële afwijkingen weergeeft.

Wij communiceren met de directie van de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de directie van de beheerder dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de directie van de beheerder over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 2 maart 2026

Forvis Mazars N.V.

Origineel was getekend door F. Klajić MSc RA

CLB Woningfonds



Credit Linked Beheer B.V.
Lt. Gen. van Heutszlaan 4
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 00

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl