



Investeer in duurzame huurwoningen

CLB Woningfonds

Tweede emissie



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

CLB
Lt. Gen. van Heutszlaan 4
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 50

contact@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl

Investeer in morgen

Het CLB Woningfonds investeert inmiddels in 61 appartementen en een commerciële ruimte verspreid over Maastricht, Oss en Hengelo. Deze brochure heeft betrekking op de tweede emissie van het fonds. Voor de vierde aankoop van 12 appartementen in Hardenberg is inmiddels een voorwaardelijke koopovereenkomst getekend. Naar verwachting zal nog verder worden geïnvesteerd in twee tot drie nieuwe projecten.

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

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. Op het moment van schrijven hebben we meer dan 3.300 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.

CLB Woningfonds

Voor u ligt de brochure van de tweede emissie van het CLB Woningfonds. Het CLB Woningfonds richt zich op duurzame huurwoningen met energielabel A of beter, met name bedoeld voor middeninkomens. Investeren in het fonds helpt het woningtekort in Nederland te verkleinen en draagt bij aan nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Tegelijkertijd biedt het fonds betaalbare woonruimte voor jonge gezinnen, starters en essentiële beroepsgroepen, zoals verpleegkundigen, leraren en politieagenten.

Het CLB Woningfonds koopt woningen die na oplevering worden verhuurd. Hierdoor ontstaat een stabiele kasstroom uit huurinkomsten. Vrijkomende woningen worden in de regel individueel verkocht aan particuliere kopers. Deze combinatie van verhuur en gefaseerde verkoop, ook wel uitponden, vormt de kern van de strategie van het fonds.

Het CLB Woningfonds investeert inmiddels in 61 nieuwbouw huurappartementen en een commerciële ruimte verspreid over Maastricht, Oss en Hengelo.



Overzicht CLB Woningfonds

Verwacht dividend en looptijd

- Dividenduitkering: gemiddeld 6,2% (6,5 jaar) en 7,3% (11,5 jaar), uitbetaald per kwartaal.
- 5,6% verwacht startdividend direct uitgekeerd.
- Looptijd: 6,5 jaar, met een mogelijke verlenging van vijf jaar.
- Verwacht rendement 5,9% (6,5 jaar) en 6,9% (11,5 jaar).
- Beleggers ontvangen zowel dividend per kwartaal als kapitaaluitkeringen bij verkoop van woningen.

Belangrijkste voordelen

- Het fonds verhuurt woningen en verkoopt vrijkomende woningen individueel (uitponden).
- Focus op duurzame woningen met energielabel A of beter.
- Het fonds investeert al in 61 duurzame nieuwbouw woningen en 1 commerciële ruimte in drie projecten.

Belangrijkste risico's

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

Beleggingsbeleid

- Duurzame, jonge en betaalbare huurwoningen met minimaal energielabel A.
- Verwachte maandhuur tussen € 900 en € 1.500.
- Focus op bestaande en nieuwbouwcomplexen met een aankoop prijs van € 4 tot € 20 miljoen.
- Investerings uitsluitend in Nederland, niet in krimpregio's of gebieden met verhoogde natuurrisico's.

Verwachte uitkeringen als % van de resterende inleg

Bedragen in €	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
Totaal	280	280	489	636	605	575	538	589	545	491	433	2.752	8.212
Als % van resterende inleg	5,6%	5,6%	9,8%	13,3%	13,6%	14,0%	14,1%	16,6%	16,9%	16,6%	16,0%	109,6%	-
Dividend	280	280	276	284	276	276	270	277	269	252	232	241	3.212
Kapitaaluitkering	0	0	214	352	329	300	268	312	276	239	201	2.511	5.000

De tabel laat per jaar zien welk percentage wordt uitgekeerd over de op dat moment nog resterende inleg. Het totaalrendement bestaat uit de som van de periodieke dividenduitkeringen, de tussentijdse kapitaaluitkeringen en de einduitkering. Uw rendement hangt af van de markt en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt. Voordat u deelneemt, adviseren wij u het prospectus, essentiële informatiedocument (EID) en eventuele supplementen 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.

Opgericht in 2012

Het eerste vastgoedbeleggingsfonds was er in 2014.

Voor onze acht woningfondsen kochten we ruim 3.300 woningen aan, verspreid over ruim 120 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 € 1.260 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
Directeur Bedrijfsvoering en Risk &
Compliance



Hans Reijersen van Buuren
Directeur Vastgoed



Roy Stege
Financieel Directeur



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 woningen worden aangekocht tegen beleggerswaarde, waarbij de prijs is gebaseerd op het te behalen huurrendement. Wanneer een woning leegkomt, kan deze worden verkocht tegen leegwaarde, die doorgaans hoger ligt omdat een particuliere koper koopt voor eigen gebruik. Hierdoor kan naast de huurinkomsten extra waarde worden gerealiseerd.

Participanten delen daardoor niet alleen in de huurinkomsten, maar ook in de vermogenswinsten die voortkomen uit de verkoop van woningen. De opbrengsten van verkochte woningen worden gedurende de looptijd (deels) aan participanten uitgekeerd, waardoor naast periodieke uitkeringen ook een gedeelte van de ingelegde hoofdsom wordt terugbetaald. Het verwachte rendement bestaat daarmee uit een combinatie van exploitatie, kapitaaluitkeringen en waardeontwikkeling van de woningportefeuille.

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.

De woningportefeuille

Het CLB Woningfonds investeert inmiddels in 61 appartementen en een commerciële ruimte in drie projecten. Meer over deze investeringen en verwachte aankopen treft u verderop in deze brochure aan.



Looptijd, dividend, rendement en uitponden

Looptijd

De looptijd van het CLB Woningfonds is 6,5 jaar, eindigend in 2032 en kan worden verlengd met vijf jaar. Een besluit wordt genomen in een participantenvergadering, bij een meerderheid van stemmen. Wij verwachten dat een meerderheid van de participanten van het fonds zal beslissen om het fonds te verlengen tot 2037. Een langere looptijd geeft het fonds meer ruimte om woningen gefaseerd te verkopen, zodat maximaal kan worden geprofitteerd van de exploitatie, het uitponden en de waardeontwikkeling van de woningportefeuille.

Dividend

Het fonds kent een verwacht gemiddeld dividend van circa 7,3% bij een looptijd van 11,5 jaar en 6,2% bij een looptijd van 6,5 jaar. Bij een langere looptijd is er dus een hoger verwacht gemiddeld dividend. Het dividend wordt berekend over het openstaande kapitaal, niet over de initiële inleg. Dividenduitkering geschiedt per kwartaal.

Vanaf de eerste storting ontvangt u 5,6% voorschot-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 6,5 jaar bedraagt het verwachte rendement 5,9%. Bij verlenging profiteert u van een verwacht rendement van 6,9%.

Uitponden

Vrijgekomen 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).

Huidige aankopen

Het CLB Woningfonds investeert in drie projecten die zijn aangekocht in Oss, Hengelo en Maastricht. De huidige 61 appartementen zijn ontwikkeld met een sterke focus op duurzaamheid met een minimaal energielabel van A++. Inmiddels is er ook een voorwaardelijke koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van 12 appartementen in Hardenberg. Met deze tweede emissie willen we aanvullend investeren in twee tot drie nieuwe projecten, wat wij zullen communiceren door middel van supplementen en onze online nieuwsbrieven.

Oss

Het Euterpepark in Oss ondergaat een unieke transformatie. Het gedateerde en versteende industriegebied wordt een groene dynamische woon- en werkomgeving. Project Rosso is de eerste grote ontwikkeling, die nu in Het Euterpepark tot uitvoering komt. Het ambitieuze project komt in de plaats van de oude laboratoriumschool en het bedrijfspand van GBI van Dijk.



Er zijn 24 appartementen gekocht in het project Rosso te Oss voor het CLB Woningfonds. CLB heeft in totaal 35 appartementen aangekocht in dit project, verspreid over meerdere fondsen. De bouw is in het vierde kwartaal van 2025 begonnen en oplevering van het project staat gepland in het derde kwartaal van 2027.



Rosso bestaat uit vier blokken met appartementen. De aankoop van het fonds heeft betrekking op vier appartementen in blok A en 20 appartementen in Blok B.

De gebruiksoppervlakte bedraagt 77 m² tot 117 m² en de maandhuur ligt tussen € 1.345 en € 1.625 (excl. € 75 per parkeerplaats).



Hengelo

Thiemsbrug omvat één appartementengebouw met in totaal 17 woningen, verdeeld over vier woonlagen. Het betreft een vernieuwbouwproject bestaande uit één- en tweekamerappartementen in tien verschillende woningtypes. De appartementen zijn voorzien van 17 interne bergingen en één gemeenschappelijke berging.

In het vierde kwartaal van 2025 is het project Thiemsbrug in de binnenstad te Hengelo aangekocht. In het voorjaar van 2026 zal de bouw starten. Oplevering van het project staat gepland in februari 2027. De voor het project afgegeven omgevingsvergunning is onherroepelijk.

De appartementen variëren in oppervlakte van 38 m² tot 79 m² en een gemiddelde maandhuur van ca. € 1.050.



Maastricht

In het hart van De Groene Loper verrijst COUR: een stijlvol nieuwbouwproject met de geborgenheid van een intieme binnenplaats, of zoals ze in Limburg zeggen: een koer. COUR combineert stedelijke elegantie met een warm thuisgevoel.

De appartementen zijn gelegen rondom een groene binnentuin en met een ondergrondse parkeergarage voor bewoners. Het totale project omvat circa 200 energiezuinige appartementen waarvan 62 woningen bestemd zijn voor verkoop.

In dit project heeft het CLB Woningfonds 20 appartementen en een commerciële ruimte aangekocht. CLB heeft in totaal 65 appartementen en een commerciële ruimte aangekocht verspreid over meerdere fondsen. De bouw start in het eerste kwartaal van 2026, met oplevering in het eerste kwartaal van 2028.

De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van 50 tot ruim 81 m² en een maandhuur tussen € 1.125 en € 1.700.



Hardenberg

Op het terrein van de voormalige Zwarte Markt is gestart met de bouw van wooncomplex Herenhof. Het woonproject biedt in totaal ruimte aan 27 duurzame, levensloopbestendige appartementen en zeven studio's.

Het binnenhof aan de achterzijde van het complex wordt ingericht als gezamenlijke tuin. Alle appartementen beschikken over een balkon of terras en een eigen berging.

Er zijn drie verschillende type appartementen in het complex. Elk appartement heeft twee slaapkamers en ook een terras of balkon.

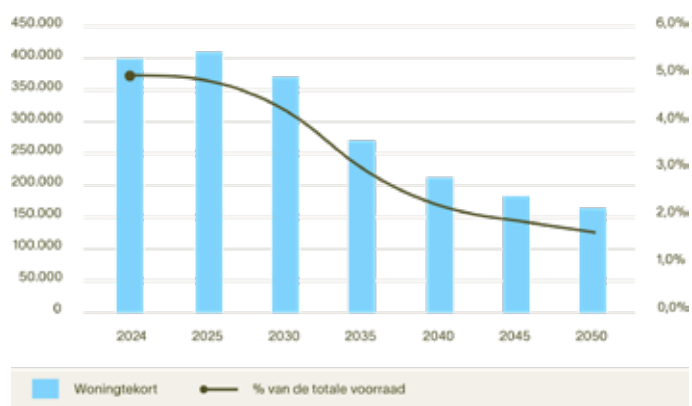
In dit project heeft het CLB Woningfonds een voorlopige koopovereenkomst getekend voor 12 appartementen. De bouw is reeds gestart. De foto rechtsonder laat de status zien in februari 2026. De oplevering staat gepland voor zomer 2026.

De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte tussen 66 m² en 90 m². De maandhuur ligt tussen € 1.225 en € 1.450.



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.



Figuur 1: verwachte ontwikkeling van het woningtekort

Bron: ABF Primos, 2024

Aantrekkelijkheid van woningbeleggingen

Vergeleken met aandelen biedt woningvastgoed een stabiel 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 geeft CLB 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 duurzaamheid, 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 uitponen bereid meer te betalen voor duurzame woningen.

8.000 gemotiveerde investeerders gingen u voor.

Risico's

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:

- 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 hebben.



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 koopprijzen 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.
- Toekomstige strengere aanpassingen in milieuwetgeving kunnen leiden tot onverwachte kosten voor verduurzaming.

Verhandelbaarheid

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 kan twee keer per jaar plaatsvinden, binnen een maand na de publicatie van de (half)jaarcijfers, tegen de 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.

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, het essentiële informatiedocument (EID) en eventuele supplementen 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)

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

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

Wilt u deelnemen?

De totale beoogde opbrengst van de eerste en de tweede emissie bedraagt € 25.000.000. De inschrijvingsperiode sluit uiterlijk één jaar na goedkeuring van het tweede 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 zich inschrijven in 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.

CLB doet een Know Your Customer (KYC) onderzoek.

U ontvangt een stortingsverzoek zodra het fonds nieuwe aankopen doet.

Heeft u vragen of behoefte aan meer informatie? Neem dan contact op met onze collega's van Relatiebeheer via contact@clbeheer.nl of 085 - 007 25 50

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.
- Bij verkoop van woningen bedraagt de winstdeling 12% van de bruto winst, 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
- 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% - 1,7% per jaar over uw inleg.

Belangrijke informatie

U dient voor deelname het prospectus en eventuele supplementen 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 CLB en kosteloos verkrijgbaar via clbeheer.nl/downloads, 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 ontlelen. 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.



CLB

Lt. Gen. van Heutszlaan 4
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 50

contact@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl