

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u essentiële informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Het beleggingsfonds 'CLB Woningfonds' is ontwikkeld door Credit Linked Beheer B.V. (handelsnaam: CLB). Nadere informatie over het fonds is beschikbaar op clbeheer.nl. Bel 085 007 2550 voor meer informatie. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële informatiedocument voor het laatst herzien op 24 februari 2026.

Waarschuwing: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Wat is dit voor een product

Soort	Het CLB Woningfonds is een beleggingsfonds in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening.
Doelstellingen	Het CLB Woningfonds belegt in te ontwikkelen en jonge complexen van Nederlandse huurwoningen met een A energielabel (of beter), inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 900 en € 1.500 (huurwoningen met een aanvangshuur boven de sociale huurgrens), op basis van het huurpeil per datum prospectus. Dit maakt de huurwoningen betaalbaar voor huurders in essentiële beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. De nadruk wordt gelegd op woningcomplexen met een aankoopprijs tussen € 4.000.000 en € 20.000.000. Ook kan worden belegd in senioren- en zorgwoningen (mits woningen, indien nodig, zelfstandig te verhuren zijn) alsmede commerciële ruimten (zoals bijvoorbeeld buurtwinkels, supermarkten en/of kantoorruimte), mits deze onderdeel zijn van de aankoop van een woningproject. Hierbij geldt verder dat de commerciële ruimten qua oppervlakte en waarde ondergeschikt zijn aan de aangekochte woningprojecten. In krimpgebieden zal niet worden belegd. Per datum prospectus zijn nog geen woningen aangekocht. Per 24 februari 2026 zijn de volgende woningcomplexen aangekocht: • 17 appartementen in Hengelo (oplevering eerste kwartaal 2027). • 24 appartementen in Oss (oplevering derde kwartaal 2027). • 20 appartementen en 1 commerciële ruimte in Maastricht (oplevering tweede kwartaal 2028). Daarnaast is het fonds een voorwaardelijke hoofdlijnenovereenkomst aangegaan omtrent de aankoop van 12 appartementen in Slagharen (gemeente Hardenberg). De overeenkomst kan kosteloos worden ontbonden indien de stichting bewaarder de aankoop niet goedkeurt. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de woningportefeuille (direct rendement), de verkoopopbrengst van de woningen (indirect rendement) en de kosten die voor rekening van het fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet en het beheer van het fonds en de kosten voor aan- en verkoop van de woningen, waaronder vergoedingen zijn inbegrepen die ten goede komen aan CLB. Omdat een gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd, zijn de huurinkomsten voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van de woningen minder goed voorspelbaar is, is het voor het behalen van het rendement dat Credit Linked Beheer B.V. nastreeft van belang dat het fonds de woningen op een gunstig moment kan verkopen.
Retailbelegger op wie de belegging wordt gericht	Dit product is geschikt voor beleggers, die voldoende financiële reserve hebben om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen (tot maximaal het belegde bedrag) te kunnen dragen, die het prospectus goed begrijpen, die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille en die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen.
Beëindiging van de belegging	Het CLB Woningfonds is aangegaan tot 31 december 2032. Verlenging van de looptijd van het fonds, voor een periode van vijf jaar, is mogelijk na besluitvorming door de participanten. Het CLB Woningfonds kan niet eenzijdig worden beëindigd, maar alleen door een besluit van de vergadering van participanten, op gezamenlijk voorstel hiertoe van CLB (in haar rol als beheerder) en de Stichting Bewaarder.

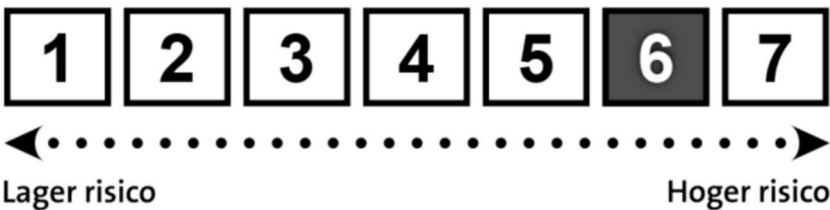
Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.

De nevenstaande indeling van het risico als hoog (klasse 6) is verplicht voor beleggingsfondsen, zoals CLB Woningfondsen, waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder vaak dan maandelijks zijn gewaardeerd.



Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u in het product investeert gedurende de volledige beoogde beleggingsperiode. Indien u eerder verkoopt kan het rendement aanzienlijk afwijken. Mogelijk kunt u belemmeringen ondervinden om uw participatie te verkopen of moet u verkopen tegen een prijs die een grote afwijking kent ten opzichte van de geïnvesteerde som.



We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt heel groot is. Ook risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van de woningen kunnen zich voordoen. Kijk in het prospectus voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde prognose looptijd fonds (2037)
Stress scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 7.200
	Gemiddeld rendement per jaar	-8,1%
Ongunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 14.402
	Gemiddeld rendement per jaar	4,3%
Gematigd scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 16.059
	Gemiddeld rendement per jaar	6,6%
Gunstig scenario	Wat kunt u terugkrijgen na kosten	€ 16.875
	Gemiddeld rendement per jaar	7,2%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen in verschillende scenario's tot het einde van de prognoselooptijd van het fonds (behoudens het stress scenario, waar het fonds ultimo 2030 eindigt) als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Het stressscenario toont wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden, en houdt geen rekening met de situatie waarin wij u niet kunnen betalen.

In de weergegeven scenario's is rekening gehouden met afwijkende marktomstandigheden t.o.v. prognose prospectus:

- Stress scenario: Conform voorbeeld "Risico doorbreken verwachte LTV Convenant" in het prospectus.
- Ongunstig scenario: Conform scenario 'Pessimistisch' in het prospectus.
- Gematigd/gunstig scenario: 5% lagere/6% hogere verkoopopbrengst in 2037.

Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. Eerder verkopen kan, afhankelijk van de markt en uw persoonlijke omstandigheden, niet of alleen met een groot verlies mogelijk zijn. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf maar niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als CLB niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als CLB niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van het CLB Woningfonds zijn afgescheiden van het vermogen van CLB zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een woning de huur niet aan het fonds betaalt, kan het CLB Woningfonds minder aan de beleggers uitbetalen.

Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt en dat de het fonds loopt tot ultimo 2035. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van €10.000	Indien u verkoopt aan het einde van de prognose looptijd fonds (ultimo 2037)
Totale kosten	€ 6.699
Effect op rendement per jaar	6,27%

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten	Instapkosten	€ 0	Kosten wanneer u inlegt (niet van toepassing)
	Aanloopkosten	€ 568	Kosten voor opzetten fonds
	Financieringskosten	€ 44	Kosten voor hypothecaire financiering
	Uitstapkosten	n.v.t.	Kosten wanneer uw belegging vervalt ultimo 2037
	Aankoopkosten	€ 356	Kosten aankoop woningen
Lopende kosten	Exploitatie- en fondskosten	€ 1.817	Exploitatie- en fondskosten ten laste van het fonds
	Rentekosten hyp. financiering	€ 3.248	Rentekosten van de hypothecaire financiering
	Verkoopkosten	€ 418	Verkoopkosten van de woningen
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	€ 839	12% winstdeling over bruto verkoopwinst (de eerste € 100.000 aan winstdeling is niet verschuldigd)

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele prognoselooptijd van het fonds aan te houden (tot ultimo 2037). Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het fonds wil overnemen en CLB, als beheerder van het fonds, toestemming geeft voor de inkoop en directe heruitgifte van participaties. Er zijn geen sancties, kosten of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt, behoudens een administratieve vergoeding van € 50 exclusief btw aan CLB (per participatie, met een minimum van € 100 exclusief btw).

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met CLB (Lt. Gen. van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn, info@clbeheer.nl). De website van CLB is www.clbeheer.nl. Credit Linked Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

Andere nuttige informatie

Voor andere nuttige informatie over het fonds en CLB kijkt u op onze website www.clbeheer.nl.