

EERSTE SUPPLEMENT

Bij het Prospectus van de tweede Emissie van het CLB Woningfonds

Nieuwbouw en jonge huurwoningen in Nederland

Vervolg van de Emissie van het CLB Woningfonds d.d. 28 januari 2025

12 oktober 2026

CLB Woningfonds is een initiatief van CLB.

© Het copyright op dit document berust bij CLB. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

INLEIDING

Dit document is het eerste supplement (het "Eerste Supplement") bij het Prospectus van het CLB Woningfonds (het "Fonds") gedateerd 3 maart 2026 (het "Prospectus"). Voornoemde documenten vormen tezamen het volledige prospectus. Het Eerste Supplement is op 12 oktober 2026 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Eerste Supplement is opgesteld in verband met:

1. Het beschikbaar komen van het definitieve taxatierapport op 12 oktober 2026 omtrent 20 bestaande appartementen en één commerciële ruimte in Tilburg aan de Gasstraat. De hoofdlijnenovereenkomst met ontbindende voorwaarden is op 2 oktober 2026 getekend. Voor de aankoop worden maximaal 800 Participaties uitgegeven, naar verwachting in oktober 2026. In het prospectus was een verwachte uitgifte van 750 participaties opgenomen in oktober 2026. De uitgifte van maximaal 800 participaties nu in oktober 2026 betreft de praktische uitwerking van het plan dat in het prospectus stond op basis van de aankoop in Tilburg.
2. De wijziging van de Directie van drie naar twee door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers per 1 november 2026.
3. Wijziging van de samenstelling van de Raad van Commissarissen.

Het Eerste Supplement bestaat uit drie onderdelen:

1. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Eerste Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
2. Een beschrijving van de aankoop.
3. Een toelichting op de wijziging van de Directie van drie naar twee door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers per 1 november 2026.
4. Een toelichting op de wijziging van de samenstelling van de Raad van Commissarissen.
5. De reliance letter (het taxatieverslag) van de aankoop. De reliance letter is opgesteld door MVGM. MVGM is niet verbonden aan de Beheerder en haar fondsen en werkt volgens de standaarden van IVS, NVRT en RICS. De Beheerder verklaart dat sinds de taxatiedatum geen materiële veranderingen hebben plaatsgevonden ten aanzien van de getaxeerde objecten.

VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARING

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de inhoud van het Eerste Supplement. De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend, de gegevens in dit Eerste Supplement in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Eerste Supplement zou wijzigen.

1. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET EERSTE SUPPLEMENT

Wij maken u erop attent dat conform de huidige regelgeving beleggers die:

- reeds aanvaard hadden de Participaties te kopen, of
- hadden ingeschreven op de Participaties,

het recht hebben, binnen drie werkdagen na publicatie van het Eerste Supplement, de overeenkomst met het Fonds te ontbinden mits de Participaties op het tijdstip dat de belangrijke nieuwe factor zich voordeed of werd geconstateerd, nog niet waren geleverd door het Fonds.

Gegeven het beschikbaar komen van het definitieve taxatierapport en de publicatie van het Eerste Supplement op 12 oktober 2026, geldt derhalve dat, indien beleggers gebruik willen maken van de hiervoor vermelde mogelijkheid tot ontbinding, dit niet later dan 15 oktober 2026 schriftelijk (CLB, Antwoordnummer 402, 3740 VB Baarn) of digitaal (info@clbeheer.nl) kenbaar dient te worden gemaakt.

2. BESCHRIJVING VAN DE AANKOOP

WONINGPROJECT GASSTRAAT TE TILBURG

Per datum van het Eerste Supplement is voor het woningproject Gasstraat te Tilburg het definitieve taxatierapport beschikbaar gekomen. De hoofdlijnenovereenkomst met ontbinden voorwaarden is op 2 oktober 2026 getekend. Levering vindt naar verwachting plaats op 1 november 2026.

Het project (gebouwd in 1999) bestaat uit 20 appartementen op de eerste en tweede verdieping (allen verhuurd) en één commerciële ruimte op de begane grond (verhuurd aan A.S. Watson Property Continental Europe BV (Kruidvat)). Het project is onlangs getaxeerd (zie onderdeel 3 van het Eerste Supplement). De taxatiewaarde is gebaseerd op de huidige huurstroom (gelijk aan € 196.370 op jaarbasis voor de appartementen en € 60.000 voor de commerciële ruimte). De aankoopprijs bedraagt € 4.050.000 kosten koper (exclusief een stelpost van € 100.000 voor aanpassingen aan de woningen). De taxatiewaarde in verhuurde staat bedraagt € 4.255.000 kosten koper). In leegstaat bedraagt de taxatiewaarde van de appartementen € 4.665.000.

Rekening houdend met de overdrachtsbelasting en de stelpost van € 100.000 is de Bruto Huurfactor van de aankoop gelijk aan 17,9, het Bruto Aanvangsrendement 5,59%.



De voorgenomen aankoop in Tilburg voldoet aan de voorwaarden van het Beleggingsbeleid. Het energielabel van de appartementen is minimaal A. De huidige huren (het merendeel onder de sociale huurgrens) zijn (behoudens bij vier appartementen) lager dan de verwachte huur zoals omschreven in het Beleggingsbeleid van het Fonds. Bij toetsing aan de Wet betaalbare huur bleken de maximale huren (behoudens bij één appartement) minimaal € 800.

De commerciële ruimte is per 1 mei 2026 verhuurd aan A.S. Watson Property Continental Europe BV (Kruidvat). Het huurcontract heeft een looptijd van vijf jaar plus de optie voor de huurder om de overeenkomst na vijf jaar met vijf jaar te verlengen.

Voor de gemeente Tilburg (onderdeel van de G40 gemeenten) geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 15,3% (over de periode van 2021 tot 2035).

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van het woningproject in Maastricht.

Type	Maandhuur	Oppervlakte (GBO/VVO)
20 appartementen	€ 471 - € 1.002	20-23 m ² (6 app.), 26-31 m ² (3 app.), 35-41 m ² (6 app.), 48-55 m ² (5 app.)
1 commerciële ruimte	€ 5.000	535 m ²

Ten aanzien van de verhuur van de appartementen heeft de gemeente Tilburg geen aanvullende gemeentelijke vereisten gesteld.

3. WIJZIGING VAN DE DIRECTIE

De Directie van CLB, zijn de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat op datum supplement uit drie natuurlijke personen, mevrouw F.E. de Jongh Swemer (werkzaam sinds 1 januari 2018), de heren J.G. Reijersen van Buuren (werkzaam sinds 1 juli 2019) en R.A.G. Stege (werkzaam sinds 1 september 2019). Vanwege vertrek van de heer J.G. Reijersen van Buuren per 1 november 2026, zal de Directie van CLB vanaf die datum bestaan uit twee natuurlijke personen, mevrouw F.E. de Jongh Swemer en de heer R.A.G. Stege.

4. WIJZIGING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur van acht jaar zal de heer S.W.M.M. Maassen in oktober 2026 terugtreden als lid van de Raad van Commissarissen en vervangen worden door de heer F.T. Kramer.

De heer F.T. Kramer was van 2003 tot en met 2026 oprichter en managing partner bij Rembrandt M&A. Vanuit die functie was hij gedurende meer dan twintig jaar eindverantwoordelijk voor de strategie, governance, financiële continuïteit en verdere ontwikkeling van de onderneming. Daarnaast heeft hij ruime ervaring opgedaan met complexe besluitvorming en het adviseren van bestuurders, aandeelhouders en toezichthoudende organen.

5. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)

Reliance Letter Taxatierapport 'Besterding 129-131 en Gasstraat 4 te Tilburg'

Opdracht

Op uw verzoek en in aanvulling op het door MVGM Vastgoedtaxaties B.V. uitgebrachte taxatierapport in opdracht van CLB Woningfonds met waardepeildatum 1 juli 2026 zijn er 20 meergezinswoningen, een commerciële ruimte en 10 bergingen gelegen aan de Besterding 129-131 en Gasstraat 4 te Tilburg getaxeerd. Deze eenheden maken onderdeel uit van het woningfonds 'CLB Woningfonds' en is bezichtigd op 17 juni 2026 door D. van den Berg RT, Register-Taxateur en ingeschreven bij het NRVt onder nummer [RT154195342].

Doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van participaties van het CLB Woningfonds, een en ander overeenkomstig de van toepassing zijnde wet- en regelgeving waaronder de vereisten vanuit de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), International Financial Reporting Standards (IFRS) en nationale wet- en regelgeving.

Basis van waarde

In het kader van het doel van de taxatie geldt als basis van waarde de marktwaarde zoals gedefinieerd in de RICS-taxatiestandaarden. Deze basis is in overeenstemming met de IVS-gedefinieerde waardegrondslag marktwaarde zoals opgenomen onder paragraaf 30.1 van hoofdstuk 104 van de International Valuation Standards.

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object of recht en/of verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De International Valuation Standards (IVS)
- Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- De RICS Valuation - Professional Standards

Bij eventuele strijdigheid zullen de richtlijnen van de International Valuation Standards (IVS) leidend zijn

Taxatiemethoden

Discounted Cash Flow-methode (Netto contante waarde)

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwperiode van 10 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde.

Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode van 10 jaar wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur- en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast.

Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateurs sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatie verwachting wordt voorspeld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11 en een te verwachten nettorendement begin jaar 11 (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is, wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateurs vast te stellen opslag.

Aldus wordt een maximaal investeringsbedrag herleid, dat vervolgens wordt gecorrigeerd met transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

Netto / Bruto aanvangsrendement- methode

Hierbij wordt een markthuurwaarde per jaar vastgesteld, rekening houdende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging.

Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht zoals:

- onroerende zaak belasting;
- opstalverzekering;
- assurantiebelasting;
- rioolrecht;
- waterschapslasten;
- overige uitgaven;
- erfpachtcanon;
- mutatieleegstand;
- structurele leegstand;
- objectbeheer;
- verhuurcourtage;
- promotie / marketing;
- instandhoudingsonderhoud;
- servicekosten eigenaar;
- oninbare huren;
- overige uitgaven;
- niet verrekenbare BTW.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing, is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals:

- contante waarde hogere / lagere huuropbrengst;
- aanvangsleegstand;
- de verhuur- / promotiekosten aanvangsleegstand;
- (contante waarde) erfpachteffecten;
- achterstallig onderhoud;
- contante waarde toekomstige renovatie;
- contante waarde BTW-nadeel onbelaste verhuur.

Het verschil tussen de markthuurwaarde en de feitelijk betaalde huur is contant gemaakt voor de lopende contractperiode. De aanvangsleegstand is contant gemaakt en opgenomen als correctie. Deze aanvangsleegstand is opgebouwd uit een gemiddelde aanvangsleegstand en er is rekening gehouden met incentives in de vorm van een bepaald aantal maanden huurvrije periode en/of de effectieve markthuurwaarde. Voor het gehanteerde aantal maanden verwijzen wij naar het bij deze taxatie behorende rekenmodel. Na de verwerking van de genoemde kapitaalscorrecties in de taxatie wordt de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt, verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- vraag en aanbod op de markt;
- ontwikkeling rendementen;
- inflatieverwachting;
- rentestand en rente ontwikkeling.

Locatie:

- omgevingsfactoren;
- parkeermogelijkheden;
- infrastructuur;
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer;
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen;
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken.

Onroerende zaak:

- zakelijke en andere lasten;
- bouwaard en kwaliteitsniveau;
- staat van onderhoud;
- stand en ligging;
- gebruiksmogelijkheid.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt vastgesteld indien het redelijk is te accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. In deze taxatie heeft de taxateur de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Algemeen

- De verstrekte mondelinge en schriftelijke informatie is volledig en correct;
- De beoordeling van de onderhoudssituatie is geen bouwkundig-/installatietechnisch rapport;
- De opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer en opdrachtgever getekende opdrachtbrief;
- Taxateurs hebben het object enkel extern geïnspecteerd. Taxateurs zijn uitgegaan van een standaard en enigszins eenvoudige afwerking conform verhuur product.

Oppervlakte

- Taxateurs hebben een overzichtslijst en plattegrond tekeningen van het getaxeerde ontvangen. Voor het gehanteerde metrage is gebruik gemaakt van de overzichtslijst conform opgave opdrachtgever in combinatie met de plattegrond tekeningen voor de indeling.

Gebruik

- De huurinformatie is ontvangen van de eigenaar. De ontvangen informatie is als leidend beschouwd in onderhavige taxatie;
- Indien op basis van het woningwaarderingssysteem de getaxeerde woningen onder de wettelijke liberalisatiegrens liggen, is de markthuur gelijkgesteld aan de maximaal redelijke huur (op basis van WWS punten);
- Taxateurs hebben recente WWS punten ontvangen van de eigenaar en deze hebben taxateurs gehanteerd bij het bepalen van de maximaal redelijke huur.

Juridisch

- Er wordt vanuit gegaan dat er geen verdere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke beperkingen/ verplichtingen aanwezig zijn dan zoals vermeld in de akte van levering en erfpacht uitgifte.

Technisch

- Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan;
- De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf straatniveau en openbare bronnen beoordeeld. Er is geen rekening gehouden met eventueel achterstallig onderhoud;

Milieu

- Er is geen sprake van een milieusituatie die een negatieve invloed heeft op de waarde.

Een uitgangspunt wordt vastgesteld indien het redelijk is te accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. In deze taxatie heeft de taxateur de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De verstrekte mondelinge en schriftelijke informatie is volledig en correct;
- De opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer en opdrachtgever getekende opdrachtbrief/dienstenovereenkomst;
- Taxateurs gaan ervan uit dat de woningen verhuurd zullen gaan worden o.b.v. huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en qua inhoud en voorwaarden gelijkwaardig zijn aan de laatste versie van de ROZ model huurovereenkomst woonruimte;

Aansprakelijkheid

Deze Reliance Letter is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en te gebruiken voor het doel van de opdracht en mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. niet aan derden worden verstrekt, worden gepubliceerd of openbaar worden gemaakt anders dan voor de voor dit woningfonds op te stellen prospectus. MVGM Vastgoedtaxaties B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden anders dan opdrachtgever. Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52368424. MVGM Vastgoedtaxaties B.V. is statutair gevestigd te Rijswijk.

Besterdring 129-131 en Gasstraat 4 te Tilburg

Het getaxeerde betreft een viertal appartementsrechten rechtgevend op een winkelruimte, 20 woningen en bergingen, de winkelruimte is gelegen op de begane grond, 12 woningen met 10 bergingen zijn gelegen op de eerste verdieping en 8 woningen zijn gelegen op de tweede verdieping. De woningen gelegen op de eerste verdieping beschikken niet over een privé buitenruimte. De woningen gelegen op de tweede verdieping beschikken over een privé buitenruimte. Op de tweede verdieping is een gezamenlijke wasruimte. Tevens is er op de eerste en de tweede verdieping een gemeenschappelijke buitenruimte.

Kadastraal bekend als:

- het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend 5041 HJ Tilburg, Besterdring 129, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18274-A, appartementsindex 1;
- het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw, en een magazijnruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend 5041 HJ Tilburg, Besterdring 131, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18274-A, appartementsindex 2;
- het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de twaalf niet-zelfstandige wooneenheden, gelegen op eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend 5041 AM Tilburg, Gasstraat 4-01 tot en met 4-12, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18247-A, appartementsindex 3;
- het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de acht wooneenheden, gelegen op tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend 5041 AM Tilburg, Gasstraat 4-13 tot en met 4-20, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18247-A, appartementsindex 4;

Het complex is gebouwd in 1999 met betonnen elementen en de kozijnen betreffen aluminium voorzien van isolatieglas. De woningen zijn voorzien van een energielabel A+ en A+++. De commerciële ruimte beschikt niet over een geregistreerd energielabel.

De commerciële ruimte gelegen aan de Besterdring 129-131 te Tilburg is op waardepeildatum verhuurd aan AS Watson en in gebruik als Kruidvat. De ruimte omvat een totaal oppervlakte van 535 m².

De woningen variëren van een gebruiksoppervlakte van 20 tot en met 55 m² en betreffen 1- en 2-kamer appartementen. Tevens zijn de woningen voorzien van zonnepanelen. Op waardepeildatum is het geheel verhuurd aan derden. De woningen zijn verhuurd aan particuliere huurders.

Voor deze taxatie is een taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 1 juli 2026 en rapportagedatum 12 oktober 2026. Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Object	Marktwaaarde k.k.	Zegge
Commercieel – Besterdring 129-131	€ 725.000,-	Zevenhonderdvijfentwintigduizend euro kosten koper
Residentieel – Gasstraat 4	€ 3.530.000,-	Drie miljoen vijfhonderddertigduizend euro kosten koper