

TOELICHTING HANDELSKOERS PER 18 JANUARI 2024

De handelskoers is per 18 januari 2024 vastgesteld. Deze blijft ongewijzigd op € 3.900 (was: € 3.900 per 31 augustus 2023). De handelskoers is gebaseerd op de intrinsieke waarde van het fonds per 31 december 2023.

De intrinsieke waarde per participatie¹ (€ 3.707) is licht gedaald ten opzichte van de halfjaarcijfers 2023 (€ 3.786). Dit is een gevolg van de volgende omstandigheden:

- Het fonds is nog (deels) in opbouw, maar nadert het punt dat alle projecten in exploitatie worden genomen. De uitgekeerde dividenden worden nog niet volledig gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat, terwijl het fonds wel streeft naar evenwichtige (voorschot-) dividenduitkeringen (impact: -2,4 % op intrinsieke waarde). Naar verwachting zijn in 2025 alle projecten opgeleverd en in exploitatie genomen.
- Positieve herwaardering woningportefeuille (impact: 1,0% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 31 december 2023 extern getaxeerd. De waardes zijn ten opzichte van de voorgaande taxatie (peildatum 30 juni 2023) op portefeuilleniveau licht gestegen. Opgemerkt dient te worden dat de waardeontwikkeling van de woningportefeuille van het fonds positiever is dan de gemiddelde marktontwikkeling over dezelfde periode. Daarnaast is er nog steeds sprake van stijgende leegwaardes (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt). Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de portefeuille individueel worden verkocht (uitponding).
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact: -0,8% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over 5 jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar negatief beïnvloed. Na 2027 heeft dit geen invloed meer op het resultaat c.q. de intrinsieke waarde van het fonds.

¹ De intrinsieke waarde is gebaseerd op de nog ongecontroleerde jaarcijfers 2023 en voor de (positieve) correctie overdrachtsbelasting, die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.