

TOELICHTING HANDELSKOERS PER 18 JANUARI 2024

De handelskoers is per 18 januari 2024 vastgesteld op € 4.600 (was: € 5.000). De handelskoers is gebaseerd op de intrinsieke waarde van het fonds per 31 december 2023. De intrinsieke waarde per participatie¹ (€ 4.379) is gedaald ten opzichte van de uitgifteprijs (oktober 2022) als gevolg van de volgende omstandigheden:

- De uitgekeerde dividenden worden nog niet gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat. Het aangekochte project in Veldhoven is nog in aanbouw en wordt naar verwachting in het derde kwartaal van 2024 opgeleverd. Het project in Almere is in het voorjaar van 2023 aangekocht. Het fonds streeft naar evenwichtige (voorschot-) dividenduitkeringen (impact: -3,7% op intrinsieke waarde).
- Negatieve herwaardering woningportefeuille (impact: -7,5% op intrinsieke waarde), De portefeuille is per 31 december 2023 voor het eerst – na het sluiten van de emissie – extern getaxeed. De waardes zijn ten opzichte van de vorige taxaties (moment van aankopen) gedaald. De waardeontwikkeling van de woningportefeuille van het fonds is wel positiever 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: -1,2% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over 5 jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar beïnvloed. Na 2028 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.