

TOELICHTING HANDELSKOERS 2023 Q4 VERSUS 2022 Q4

De handelskoers is per 18 januari 2024 vastgesteld. Deze is ten opzichte van de handelskoers, die gebaseerd was op de intrinsieke waarde per ultimo 2022, gewijzigd naar € 4.150 (was: € 4.800 per 13 februari 2023). De handelskoers is gebaseerd op de intrinsieke waarde van het fonds per 31 december 2023.

Opgemerkt dient te worden dat de handelskoers per 13 februari 2023 (€ 4.800) afwijkt van de handelskoers zoals opgenomen in het financieel jaaroverzicht (per 1-1-2023: € 5.100). In het financieel jaaroverzicht dient namelijk de per 1-1 geldende koers opgenomen te worden. Omdat de handelskoers (formeel) op een later moment is vastgesteld wordt de aangepaste handelskoers – volgens de fiscale wetgeving - niet opgenomen in het financieel jaaroverzicht.

De intrinsieke waarde per participatie¹ (€ 3.786) is gedaald ten opzichte van de jaarcijfers (€ 4.758). 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: -3,0% op intrinsieke waarde). Naar verwachting zijn eind 2024 alle projecten opgeleverd en in exploitatie genomen.
- Negatieve herwaardering woningportefeuille (impact: -15,5% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 31 december 2023 extern getaxeerd. De waardes zijn ten opzichte van de waardering per ultimo 2022 gedaald. Een groot deel van deze (negatieve) waardeontwikkeling wordt veroorzaakt doordat er voor het eerst rekening gehouden dient te worden met overdrachtsbelasting in de waardering (2 jaar na 1e verhuur). De waardeontwikkeling van de woningportefeuille van het fonds is echter 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: -2,0% 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.