

Toelichting handelskoers 24Q4 vs 23Q4

De handelskoers is per 1 januari 2025 vastgesteld op € 4.650. Ten opzichte van de handelskoers van januari 2024 (€ 4.200) is dit een stijging van bijna 11%.

De handelskoers is gebaseerd op de intrinsieke waarde van het fonds per 31 december 2024. De intrinsieke waarde per participatie¹ (€ 4.213) is gestegen ten opzichte van de jaarcijfers 2023 (€ 3.921). 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 (inclusief uitpondresultaat), terwijl het fonds wel streeft naar evenwichtige (voorschot-) dividenduitkeringen (impact: -2,5% op intrinsieke waarde). Naar verwachting zijn in het eerste halfjaar van 2025 nagenoeg alle projecten opgeleverd en in exploitatie genomen. Het project Purmerend – Waterlandlaan (207 woningen) wordt naar verwachting eind 2026 opgeleverd.
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +10,7% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 31 december 2024 extern getaxeerd. De waarde van de portefeuille is ten opzichte van de waardering per 31 december 2023 gestegen als gevolg van de daling van de rente en gestegen leegwaarde (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 (uitponden).
- 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 2026 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 2024 en voor de (positieve) correctie overdrachtsbelasting, die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.