

2 februari 2026

Toelichting handelskoers

De handelskoers is per 1 januari 2026 vastgesteld op **€ 4.400**. Ten opzichte van de handelskoers van januari 2025 (**€ 4.200**) is dit een stijging van bijna 5%.

De handelskoers is gebaseerd op de intrinsieke waarde van het fonds per 31 december 2025. De intrinsieke waarde per participatie¹ (€ 4.146) is toegenomen ten opzichte van de jaarcijfers 2024 (€ 4.093). Dit is een gevolg van de volgende omstandigheden:

- Het fonds heeft gedurende 2025 alle in aanbouw zijnde woningen in exploitatie genomen en in het laatste kwartaal nog een nieuw project aangekocht. Met deze aankoop is het fonds volledig belegd. Hierdoor bevindt het fonds zich nog gedeeltelijk in de opbouwfase. De uitgekeerde dividenden worden daarom in 2025 nog niet volledig gedekt door het gerealiseerde exploitatieresultaat (inclusief uitponden). De impact hiervan op de intrinsieke waarde bedraagt –2,2%.
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +5,2% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 31 december 2025 extern getaxeerd. De waarde van de portefeuille is ten opzichte van de waardering per 31 december 2024 gestegen als gevolg van de gestegen huurprijzen en gestegen leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt). Dit laatste is een belangrijke aanname in de waardering van de portefeuille ondanks dat de portefeuille gewaardeerd wordt in verhuurde staat. Ook in dit geval houdt een taxateur namelijk rekening met verkopen die afhankelijk zijn van de verwachte mutatiegraad. 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: -1,7% 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 2025 en vóór de (positieve) correctie overdrachtsbelasting, die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.