

1 juli 2026

Toelichting handelskoers

De handelskoers is per 1 juli 2026 vastgesteld op **€ 5.000** en is hiermee ongewijzigd ten opzichte van de handelskoers per 1 januari 2026. De stabiele handelskoers is mede het gevolg van de positieve waardeontwikkeling van de kwalitatief hoogwaardige woningportefeuille. Deze waardestijging compenseert hiermee grotendeels de lagere correctie voor overdrachtsbelasting als gevolg van de verlaging van het tarief van 10,4% naar 8%.

De handelskoers is gebaseerd op de intrinsieke waarde van het fonds per 30 juni 2026. De intrinsieke waarde per participatie¹ is gestegen ten opzichte van 31 december 2025. Dit is een gevolg van de volgende omstandigheden:

- Het grootste deel van de projecten is opgeleverd en in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er in het eerste halfjaar zes woningen uitgepond, maar dit aantal ligt lager dan de verwachting. Het resultaat is dat in 2026 de uitgekeerde dividenden nog niet volledig gedekt worden vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat (inclusief uitpondresultaat) (impact: -1,3% op intrinsieke waarde).
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +3,0% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 30 juni 2026 extern getaxeerd. De waarde van de portefeuille is ten opzichte van de waardering per 31 december 2025 licht gestegen. Deze waardestijging is voornamelijk het gevolg van de verdere stijging van de leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt), terwijl de rendementseisen per saldo grotendeels stabiel zijn gebleven. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de portefeuille individueel worden verkocht (uitgepond).
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact: -0,1% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over vijf 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 halfjaarcijfers 2026 en vóór de (positieve) correctie overdrachtsbelasting, die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.