

DD Property Fund N.V.

Maandbericht april 2018

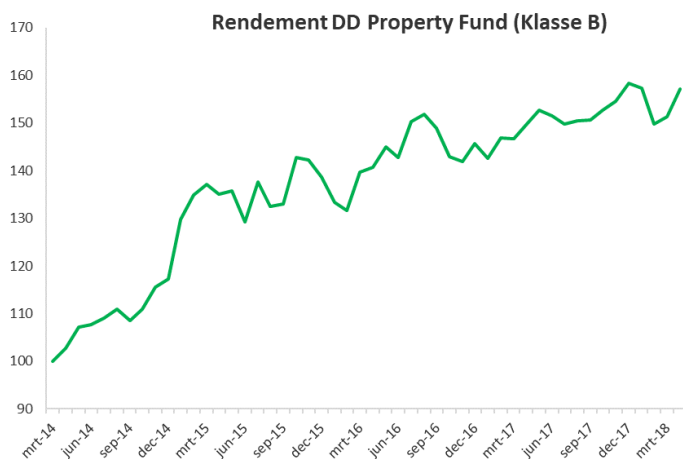


Profiel

DD Property Fund N.V. (DDPF of DD Property Fund) is een duurzaam vastgoedaandelenfonds met een focus op Europa. Het fonds heeft een netto rendementsdoelstelling van 5-7%* gemiddeld per jaar en streeft naar een consistent, licht groeiend dividend. DDPF heeft een focus op de lange termijn en maakt geen gebruik van een benchmark. DDPF belegt met de overtuiging dat een integrale analyse van financiële- en duurzaamheidsaspecten een positieve bijdrage levert aan het risico- rendementsprofiel van het fonds. Dit vertaalt zich in een portefeuille van vastgoedondernemingen van hoge kwaliteit. DDPF ziet het als haar fiduciare plicht de belangen van haar aandeelhouders actief te vertegenwoordigen bij haar beleggingen. DD Property Fund is genoteerd op Euronext te Amsterdam en is dagelijks verhandelbaar.

Rendement*

DD Property Fund heeft over de maand april 2018 een rendement behaald van 3,91% (klasse B). Per ultimo april 2018 bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel B € 35,69. Hiermee komt het rendement voor 2018 op -0,77%.



* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Fondsinformatie

Kerngegevens

Fondsomvang	€ 26,5 mln
Uitstaande aandelen (A)	432.538
Uitstaande aandelen (B)	317.006
Intrinsieke waarde* (A)	€ 35,10
Intrinsieke waarde* (B)	€ 35,69
Aantal belangen	22

Kosten

Lopende kosten:	
Management fee	1,20% (A) 0,70% (B)
Overige kosten**	0,50%
Op- en afslag	0,25%

Overig

Startdatum	Klasse A: mei 2005 Klasse B: 1 januari 2015
Beheerder	DoubleDividend Management B.V.
Status	Open-end, dagelijks
Beurs	Euronext Amsterdam
ISIN (A)	NL0009445915
ISIN (B)	NL0010949350
Benchmark	Geen
Valuta	Euro

Risicometer



* per aandeel

** naar verwachting

Tabel: maandelijks totaalrendementen in % (de cijfers zijn na kosten, inclusief jaarlijks uitgekeerd dividend) *

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
2009	-0,93	-4,09	-1,62	6,58	4,56	-4,94	1,52	9,69	1,91	-1,53	-1,03	0,32	9,87
2010	1,46	-0,29	4,57	-1,62	-6,72	1,07	5,14	1,00	5,21	2,46	-3,26	4,08	12,75
2011	2,08	2,75	-0,17	1,75	3,52	-2,20	-2,90	-8,16	-4,90	3,69	-5,90	1,26	-9,62
2012	1,53	2,02	4,59	-3,24	-2,34	1,51	3,09	-0,18	1,49	2,56	0,48	-0,02	11,81
2013	0,83	0,72	-1,41	4,38	1,39	-7,59	2,56	-1,31	3,14	2,61	-0,81	-0,67	3,35
2014	-0,47	5,76	-1,86	2,69	4,37	0,54	1,24	1,66	-2,20	2,36	4,13	1,48	21,18
2015	10,58	3,96	1,72	-1,51	0,52	-4,86	6,54	-3,70	0,32	7,37	-0,40	-2,56	18,13
2016	-3,76	-1,28	6,08	0,71	3,13	-1,62	5,37	1,01	-1,97	-4,02	-0,70	2,66	5,13
2017	-2,14	3,02	-0,13	2,01	2,08	-0,83	-1,11	0,45	0,11	1,32	1,34	2,44	8,74
2018	-0,74	-4,78	1,03	3,91									-0,77

* vanaf 2015 betreft het de rendementen van klasse B. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Ontwikkelingen in de markt en portefeuille

Het voorzichtige herstel van de vastgoedaandelen in maart zette in april versneld door. Net als de aandelenmarkten konden de vastgoedaandelenmarkten afgelopen maand ruime plussen noteren. Het herstel was bovendien breed gedragen. De Europese EPRA Index en de wereldwijde EPRA/NAREIT Index stegen respectievelijk 4,4% en 3,6% in waarde. Ook het DD Property Fund profiteerde volop van de optimistische stemming en sloot de maand af met een positief resultaat van 3,9%.

Het belangrijkste nieuws in de portefeuille kwam van de overnameperikelen rondom Klépierre, Hammerson en Intu Properties. Aan het begin van de maand verhoogde Klépierre haar bod op het Engelse Hammerson met 3%. Deze bescheiden verhoging van GBP 615p naar 635p was onvoldoende om het management van Hammerson enthousiast te krijgen voor een overname. Het bod betekende namelijk nog steeds een korting van circa 20% ten opzichte van de intrinsieke waarde van Hammerson, maar daarentegen wel een forse premie ten opzichte van de beurskoers. Na de tweede afwijzing door Hammerson besloot Klépierre halverwege de maand haar bod in te trekken. Dit tot vreugde van de aandeelhouders van Klépierre die bang waren dat het bedrijf te veel zou betalen voor Hammerson. Enkele dagen nadat Klépierre haar bod op Hammerson introk, staakte ook Hammerson haar overnamepoging van het eveneens Engelse Intu Properties. Voorlopig lijkt het er dus op dat alle drie de ondernemingen op eigen kracht doorgaan.

Tussen alle overnamenieuws door kwamen Intu Properties en Klépierre ook nog met kwartaalcijfers. De cijfers leverden geen grote verrassingen op. De markt van dominante winkelcentra in Europa blijft ondanks het negatieve sentiment prima presteren. Klépierre wist een huurgroei van ruim 3% in de portefeuille te realiseren. Met deze groei, een dividendrendement van ruim 6% en een discount van iets meer dan 15% ten opzichte van de intrinsieke waarde is Klépierre aantrekkelijk gewaardeerd. Intu Properties maakte weliswaar een minder spectaculaire huurgroei van circa 2% bekend, maar de waardering is daarentegen uitzonderlijk laag met een dividendrendement van meer dan 7% en een korting van circa 40% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

Ook Gecina liet met de kwartaalcijfers zien dat het jaar voor de Franse kantorenspecialist goed is begonnen. De huurgroei bedroeg circa 2% en de verhuur van de ontwikkelingsportefeuille loopt goed. Ook het verkoopplan naar aanleiding van de overname van Eurosic vordert gestaag. Over het eerste kwartaal is voor EUR 436 miljoen aan vastgoed verkocht tegen een prijs van circa 10% boven de boekwaarde.

Grootste positieve en negatieve bijdrage

De grootste positieve bijdrage aan het resultaat kwam afgelopen maand van Klépierre en Unibail-Rodamco. Beide winkelfondsen kenden een sterke maand en hebben bovendien een forse weging in de portefeuille.

Ook Hysan Development uit Hongkong en het Japanse Mitsui Fudosan leverden een belangrijke positieve bijdrage aan het resultaat. Het sentiment op de vastgoedmarkt in Hongkong is positief. De leegstand op de kantorenmarkt in het centrum is gedaald tot 1,4%, het laagste niveau sinds 2008. Ook op de winkelmarkt is het sentiment verbeterd. Na een aantal jaren van mindere groei vanwege een daling van het aantal bezoekers uit China trekt de groei nu weer aan. Ondanks de recente koersstijging is Hysan Development nog steeds aantrekkelijk gewaardeerd vanwege de forse korting ten opzichte van de intrinsieke waarde.

Grootste negatieve bijdrage

Intu Properties leverde een bescheiden negatieve bijdrage aan het maandresultaat nadat Hammerson haar overnamepoging staakte.

Tabel: top 3 rendement en bijdrage aan resultaat (in €)

Top 3 hoogste bijdrage			Top 3 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
Klépierre (Fra)	9,7%	0,9%	Intu Properties (VK)	-1,4%	-0,0%
Unibail-Rodamco (Fra)	7,1%	0,7%	Ado Properties (Dui)	-0,4%	-0,0%
Hysan Development (HK)	12,5%	0,4%	Foncière Lyonnaise (Fra)	0,2%	0,0%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Portefeuillewijzigingen

De afgelopen maand hebben zich geen wijzigingen in de portefeuille voorgedaan. De kaspositie van het fonds bedroeg per ultimo april circa 4%.

Tabel: top 10 posities (naar weging) in portefeuille per einde maand

Onderneming en weging			
Unibail-Rodamco (Fra)	10,5%	Hufvudstaden (Zwe)	4,9%
Klépierre (Fra)	9,0%	ADO Properties (Dui)	4,8%
Vonovia	8,2%	SL Green (VS)	4,4%
Eurocommercial Prop (Ned)	7,2%	Mitsui Fudosan (JP)	4,4%
Colonial (Spa)	5,5%	Gecina (Fra)	4,3%

Bron: DoubleDividend

Het DoubleDividend Team

Bijlage: portefeuille karakteristieken

De tabel hieronder geeft de belangrijkste kenmerken van de portefeuille van het fonds weer. De cashflow yield geeft het directe rendement (de huurinkomsten minus kosten) weer ten opzichte van de huidige koers. Herwaarderingen van het vastgoed worden dus niet meegenomen. De prijs ten opzichte van de intrinsieke waarde geeft aan of de portefeuille tegen een premie dan wel een korting ten opzichte van de waarde van het onderliggende vastgoed wordt verhandeld. Is deze waarde lager dan 100% dan is er sprake van een korting ten opzichte van de intrinsieke waarde. Het dividendrendement is het dividendrendement op basis van de huidige koersen.

De schuldratio is de netto schuld ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed. De VAR (Value At Risk) geeft het maximale verlies van de portefeuille weer op jaarbasis met 95% zekerheid op basis van Monte Carlo simulatie. De standaarddeviatie is een statistische maat voor de spreiding van de getallen rondom het gemiddelde.

Tabel: Kenmerken portefeuille DDPF per einde maand

Waardering		Risico	
Cashflow yield, huidig	5,2%	Schuldratio	33%
Prijs/intrinsieke waarde, huidig	86%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	16,2%
Dividendrendement, huidig	3,8%	Standaarddeviatie	10,3%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Spreiding over landen en sectoren

