

DD Property Fund N.V. Maandbericht juni 2018

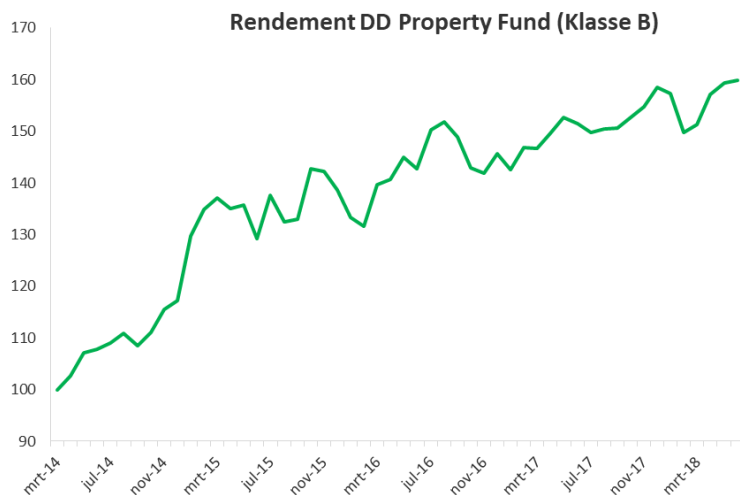


Profiel

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 fiduciaire 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 juni 2018 een rendement behaald van 0,32% (klasse B). Per ultimo juni 2018 bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel B € 35,76. Hiermee komt het rendement voor 2018 op 0,90%.



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

Fondsinformatie

Kerngegevens

Fondsomvang	€ 26,7 mln
Uitstaande aandelen (A)	433.787
Uitstaande aandelen (B)	320.180
Intrinsieke waarde* (A)	€ 35,14
Intrinsieke waarde* (B)	€ 35,76
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	1,37	0,32							0,90

* 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

De Europese vastgoedaandelen wisten de maand juni nipt positief af te sluiten. Per saldo steeg de EPRA Europe Index met 0,36%, vergelijkbaar met het rendement van het DD Property Fund (+0,32%). Na een moeizaam begin van het jaar, waarbij vastgoedaandelen in de eerste maanden zelfs meer dan 7% inleverden, herstelden de koersen in de maanden daarna fors. Vooral Duitse woningbeleggers zoals Vonovia en ADO Properties en enkele kantorenspeelers doen het dit jaar goed. Voor beleggers in grote winkelcentra blijft het sentiment slecht. Zo staan de twee grootste spelers, Unibail-Rodamco-Westfield en Klépierre, dit jaar beiden op een verlies van meer dan 6%.

De Franse kantorenspecialist Gecina verkocht voor € 775 miljoen een vastgoedportefeuille gelegen in verschillende Franse provinciesteden. De verkoop is in lijn met de eerder aangekondigde strategie om de portefeuille te concentreren rondom Parijs. Door de verkoop wordt niet alleen de kwaliteit van de portefeuille beter, maar daalt bovendien de financieringsgraad tot onder de 40%.

Het Amerikaanse SL Green heeft haar aandelen inkoopprogramma met \$ 500 miljoen verhoogd naar \$ 2 miljard. Amerikaanse vastgoedaandelen presteren momenteel matig op de beurs vanwege de oplopende rente in de Verenigde Staten (VS). Hierdoor noteren veel vastgoedaandelen ruim onder hun intrinsieke waarde waardoor het terugkopen van aandelen aantrekkelijk wordt. Dit geldt ook voor SL Green dat een kantorenportefeuille bezit in New York. Het management verwacht dit jaar meer verkopen dan aankopen te doen en wil de opbrengst gebruiken voor zowel verlaging van de schuldpositie als het inkopen van eigen aandelen. Volgens het management ligt de huidige aandelenkoers circa 40% onder de intrinsieke waarde.

Link REIT uit Hongkong kwam met zeer sterke jaarcijfers over het boekjaar 2017/2018. De portefeuille steeg het afgelopen jaar met maar liefst 25% in waarde, hetgeen zorgde voor een stijging van de intrinsieke waarde per aandeel met 33%. De waardestijging is overigens niet alleen een papieren winst aangezien Link REIT een portefeuille voor HKD 23 miljard verkocht. De verkoopprijs lag 52% boven de boekwaarde. Door de verkoop daalde de schuldratio naar 12% waardoor er voldoende ruimte is voor nieuwe acquisities en de financiering van de ontwikkelingspijplijn.

Grootste positieve en negatieve bijdrage

De grootste positieve bijdrage aan het resultaat kwam de afgelopen maand op naam van het Spaanse Inmobiliaria Colonial. In mei was Inmobiliaria Colonial nog de grootste daler maar in juni herstelde de koers met iets meer dan 6%. Ook Simon Property Group, de grootste belegger in winkelcentra in de VS, behoorde net als in mei tot de grootste stijgers.

Aan de andere kant blijven de Europese winkelbeleggers last houden van verkoopdruk. Vooral het Engelse Intu Properties verloor wederom fors als gevolg van de naweeën van het afketsen van een overname door Hammerson.

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

Top 3 hoogste bijdrage			Top 3 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
Inmobiliaria Colonial (Spa)	6,1%	0,3%	Klépierre (Fra)	-3,2%	-0,3%
Simon Property Group (VS)	6,2%	0,3%	Intu Properties (Fra)	-10,2%	-0,3%
ADO Properties (Dui)	5,1%	0,2%	Unibail-Rodamco (Fra)	-2,0%	-0,2%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Portefeuillewijzigingen

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

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

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

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	5,1%	Schuldratio	34%
Prijs/intrinsieke waarde, huidig	85%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	15,6%
Dividendrendement, huidig	3,9%	Standaarddeviatie	10,1%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Spreiding over landen en sectoren

