

# DD Property Fund N.V. Maandbericht juli 2019

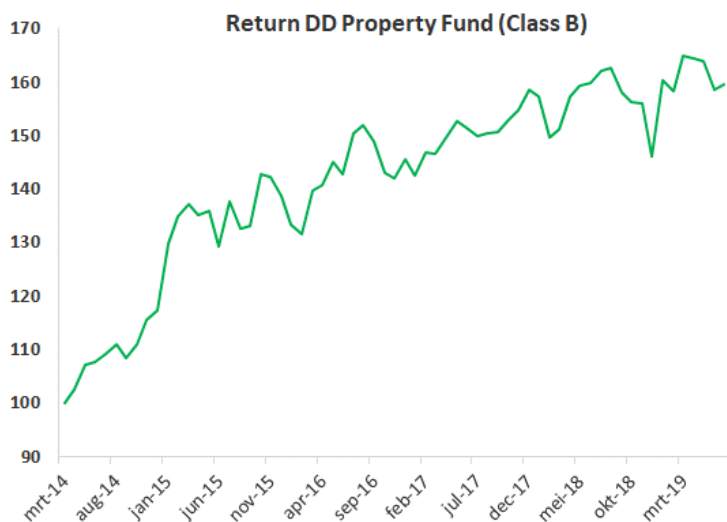


## Profiel

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 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 juli 2019 een rendement behaald van 0,67% (klasse B). Per ultimo juli 2019 bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel B €34,64. Hiermee komt het rendement voor het jaar uit op 9,29%.



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

## Fondsinformatie

### Kerngegevens

Fondsomvang	€ 29,9 mln
Uitstaande aandelen (A)	404.195
Uitstaande aandelen (B)	469.885
Intrinsieke waarde* (A)	€ 33,87
Intrinsieke waarde* (B)	€ 34,64
Aantal belangen	22

### Kosten

Lopende kosten:	
Management fee	1,20% (A) 0,70% (B)
Overige kosten**	0,45%
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
<b>2009</b>	-0,93	-4,09	-1,62	6,58	4,56	-4,94	1,52	9,69	1,91	-1,53	-1,03	0,32	<b>9,87</b>
<b>2010</b>	1,46	-0,29	4,57	-1,62	-6,72	1,07	5,14	1,00	5,21	2,46	-3,26	4,08	<b>12,75</b>
<b>2011</b>	2,08	2,75	-0,17	1,75	3,52	-2,20	-2,90	-8,16	-4,90	3,69	-5,90	1,26	<b>-9,62</b>
<b>2012</b>	1,53	2,02	4,59	-3,24	-2,34	1,51	3,09	-0,18	1,49	2,56	0,48	-0,02	<b>11,81</b>
<b>2013</b>	0,83	0,72	-1,41	4,38	1,39	-7,59	2,56	-1,31	3,14	2,61	-0,81	-0,67	<b>3,35</b>
<b>2014</b>	-0,47	5,76	-1,86	2,69	4,37	0,54	1,24	1,66	-2,20	2,36	4,13	1,48	<b>21,18</b>
<b>2015</b>	10,58	3,96	1,72	-1,51	0,52	-4,86	6,54	-3,70	0,32	7,37	-0,40	-2,56	<b>18,13</b>
<b>2016</b>	-3,76	-1,28	6,08	0,71	3,13	-1,62	5,37	1,01	-1,97	-4,02	-0,70	2,66	<b>5,13</b>
<b>2017</b>	-2,14	3,02	-0,13	2,01	2,08	-0,83	-1,11	0,45	0,11	1,32	1,34	2,44	<b>8,74</b>
<b>2018</b>	-0,74	-4,78	1,03	3,91	1,37	0,32	1,40	0,29	-2,75	-1,15	-0,21	-6,35	<b>-7,82</b>
<b>2019</b>	9,85	-1,37	4,20	-0,25	-0,27	-3,32	0,67						<b>9,29</b>

\* 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 vastgoedaandelenmarkt kende een redelijke maand. De EPRA-index steeg zo'n 0,68% in waarde. Het DDPF liet met 0,67% een vrijwel identiek rendement zien. Hiermee weet de sector maar matig te profiteren van het positieve sentiment op de financiële markten en de lage rente. Vooral de aanhoudende zorgen over de winkelsector spelen hierbij een belangrijke rol. Daar waar in het Verenigd Koninkrijk zowel huren als waarderingen van winkelcentra sterk onder druk staan, blijven de continentaal Europese winkelcentra van hoge kwaliteit vooralsnog prima presteren.

Het Franse Klépierre kwam met prima cijfers over het eerste halfjaar van 2019. De portefeuille van de Europese specialist in winkelcentra liet een huurgroei van 3,1% aantekenen. Vooral Spanje, Nederland en Italië presteerden sterk met een huurgroei van respectievelijk 7,0%, 4,2% en 3,4%. De leegstand in de portefeuille daalde iets van 3,2% naar 3%. Binnen de retailmarkt blijven vooral retailers actief in het sport segment, zoals JD, Snipes en Foot Locker, het erg goed doen. Hier steeg de omzet met gemiddeld 8%. Ondanks de huurgroei en de lagere leegstand daalde de taxatiewaarde van de portefeuille met 0,9%. Door de toegenomen onzekerheden eisen beleggers een hoger aanvangsrendement. Het netto aanvangsrendement (netto huur gedeeld door de waarde) op de portefeuille van Klépierre is gestegen naar 4,9%. De risicopremie die beleggers ontvangen, het gat tussen het netto aanvangsrendement en de rente, bevindt zich momenteel op een historisch hoog niveau. Het dividendrendement van Klépierre bedraagt momenteel een aantrekkelijke 7,4%.

Ook op het gebied van duurzaamheid boekte Klépierre vooruitgang. Inmiddels komt 83% van de energie in de centra van Klépierre uit duurzame bronnen. Hiermee is Klépierre goed op weg haar target te behalen van 100% duurzame energie in 2022.

Een andere retail specialist, het Nederlandse Eurocommercial Properties, verkoopt een 50%-belang in het Parijse winkelcentrum Passage du Havre aan AXA Investment Managers (AXA IM) voor EUR 203 miljoen. De verkoopprijs is gelijk aan de taxatiewaarde van december 2018. De verkoopopbrengst wordt gebruikt om de schuldratio te verlagen van 46% naar 43%. AXA IM is al een partner van Eurocommercial Properties in Genève. Verder gaf Eurocommercial aan dat de taxatiewaarde van de portefeuille per juni 2019 vergelijkbaar zal zijn met de taxatiewaarde van juni 2018. Dat is goed nieuws, gezien het grote verschil tussen de taxatiewaarde en de beurskoers van het fonds. Eurocommercial Properties handelt op een korting van ruim 40% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

Het Engelse Hammerson (niet in portefeuille), verkocht ook een belang in een Frans winkelcentrum aan AXA IM, maar moest wel 8,5% toegeven op de taxatiewaarde van december 2018.

Gecina, een vastgoedonderneming met een focus op kantoren en woningen in Parijs, publiceerde ook sterke halfjaarcijfers. De portefeuille steeg bijna 4% in waarde over de eerste helft van 2019, vooral dankzij de sterke Parijse kantorenmarkt waar de leegstand daalt en huren fors stijgen. Volgens Gecina zijn de huren in centraal Parijs de afgelopen 12 maanden met 8-10% gestegen, waardoor ook de huurprijzen in de portefeuille van Gecina naar verwachting een gestage groei zullen laten zien. Over de eerste zes maanden steeg de huur in de portefeuille al met gemiddeld 2%. Gecina beschikt bovendien over een flinke ontwikkelingsportefeuille van ruim EUR 3 miljard, waarvan bijna de helft zal worden opgeleverd in de periode 2019-2022. Ook hierdoor zullen de huurinkomsten en de waarde van portefeuille naar verwachting de komende jaren nog flink kunnen groeien.

### Grootste positieve en negatieve bijdrage

De grootste positieve bijdrage aan het resultaat kwam van Gecina dat profiteerde van sterke cijfers. Ook ADO Properties en Vonovia hadden een positieve bijdrage dankzij het herstel van de Duitse woningbeleggers. Hysan Development was procentueel de grootste daler in de portefeuille vanwege de aanhoudende onrusten in Hongkong.

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

Top 3 hoogste bijdrage			Top 3 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
Gecina (Fra)	7,6%	0,5%	Unibail-Rodamco-Westf (Fra)	-4,3%	-0,3%
ADO Properties (Dui)	7,0%	0,4%	Eurocommercial Prop. (Ned)	-3,1%	-0,2%
Vonovia (Dui)	5,4%	0,2%	Hysan (HK)	-5,3%	-0,2%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

### Portefeuille wijzigingen

De afgelopen maand hebben we de positie in Link REIT uit Hongkong afgebouwd. De koers was flink opgelopen en met de onrusten in Hongkong zijn de risico's ook toegenomen. Na de recente koerscorrectie hebben we de positie in Deutsche Wohnen wat uitgebreid. Ook de posities in Gecina (Frankrijk), Merlin (Spanje), Mitsui Fudosan (Japan), Unibail-Rodamco-Westfield (Frankrijk) en Empiric Student Properties (Verenigd Koninkrijk) zijn uitgebreid. De kaspositie bedroeg per maandultimo zo'n 8%.

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

Onderneming en weging			
Unibail-Rodamco-Westfield (Fra)	7,9%	ADO Properties (Dui)	5,9%
Gecina (Fra)	7,5%	Colonial (Spa)	4,8%
Eurocommercial Prop (Ned)	6,9%	Kojamo (Fin)	4,5%
SL Green (VS)	6,7%	Vonovia (Dui)	4,5%
Klépierre (Fra)	6,4%	Foncière Lyonnaise (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 en vice versa. Het dividendrendement is het dividendrendement van het lopende jaar gedeeld door de huidige koers (slotkoers van de maand).

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	5,8%	Schuldratio	33%
Prijs/intrinsieke waarde, huidig	85%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	14,3%
Dividendrendement, huidig	4,2%	Standaarddeviatie	9,8%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

### Spreiding over landen en sectoren

