

# DD Property Fund N.V.

## Maandbericht februari 2020

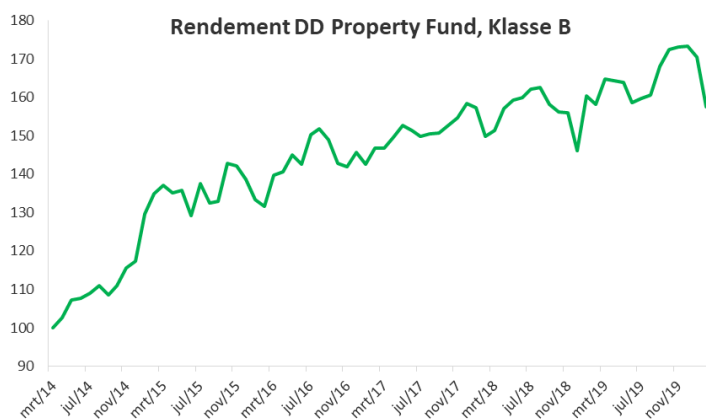


### Profiel

DD Property Fund N.V. (DDPF of DD Property Fund) is een duurzaam aandelenfonds dat voornamelijk belegt in duurzame vastgoedondernemingen. Daarnaast kan door DDPF worden belegd in infrastructuur. Het DDPF heeft een focus op Europa, maar belegt ook buiten 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 ondernemingen 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 aandelenklasse B\*

DD Property Fund heeft over de maand februari 2020 een rendement behaald van -7,63% (klasse B) waardoor de intrinsieke waarde per aandeel B daalde naar € 33,70.



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

### Fondsinformatie

#### Kerngegevens

Fondsomvang	€ 32,7 mln
Uitstaande aandelen A	395,508
Uitstaande aandelen B	402,018
Uitstaande aandelen C	182,498
Intrinsieke waarde A*	€ 32,85
Intrinsieke waarde B*	€ 33,70
Intrinsieke waarde C*	€ 33,71
Aantal belangen	23

#### Kosten

Lopende kosten:	
Management fee A	1,20%
Management fee B	0,70%
Management fee C	0,50%
Overige kosten**	0,45%

Op- en afslag 0,25%

#### Overig

Startdatum	Klasse A: mei 2005 Klasse B: 1 januari 2015 Klasse C: 1 januari 2020
Beheerder	DoubleDividend Management B.V.
Status	Open-end, dagelijks
Beurs	Euronext Amsterdam
ISIN (A)	NL0009445915
ISIN (B)	NL0010949350
ISIN (C)	NL0014095119
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	0,65	4,62	2,61	0,42	0,02	<b>18,63</b>
<b>2020</b>	-1,55	-7,63											<b>-9,06</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 wereldwijde vastgoed aandelenmarkt kende een redelijke start van de maand maar de verdere verspreiding van het coronavirus buiten China zorgde voor behoorlijke paniek onder beleggers. De EPRA Global REIT Index daalde in februari per saldo met 6,7%, maar daalde met meer dan 12% sinds de piek half februari. Ook het DD Property Fund kende met een daling van 7,6% een slechte maand. Het is duidelijk dat de impact van het coronavirus, naast het menselijke leed, erg groot is. Het openbare leven in besmette gebieden komt nagenoeg stil te liggen en de impact op de economie is groot, vooral door afnemende consumentenbestedingen. In eerste instantie is dit vooral slecht nieuws voor de toch al geplaagde winkelbeleggers, maar uiteindelijk zullen ook andere vastgoedbeleggers daar last van hebben. Een lichtpuntje is dat de rente verder is gedaald. Uiteindelijk is de verwachting dat overheden het virus onder controle krijgen en dat er een vaccin wordt gevonden. Zo daalt in China het aantal besmettingen en worden fabrieken weer opgestart. Het is echter nog te vroeg om in te kunnen schatten wat de economische impact precies is. Om die reden blijven we voorzichtig opereren.

### Grootste positieve en negatieve bijdrage

De grootste positieve bijdrage kwam de afgelopen maand van de Finse woningbelegger Kojamo dat in waarde steeg. Ook op de positie in het Amerikaanse Public Storage behaalden we een positief rendement maar de bijdrage aan het resultaat was klein. Zwaargewichten SL Green, Unibail-Rodamco-Westfield en Klépierre zorgden voor een forse negatieve bijdrage.

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

Top 3 hoogste bijdrage			Top 3 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
Kojamo (Fin)	2,3%	0,0%	SL Green (VS)	-14,0%	-1,0%
Public Storage (VS)	3,3%	0,0%	URW (Fra)	-11,1%	-0,8%
Foncière Lyonnaise (Fra)	-0,8%	0,0%	Klépierre (Fra)	-12,1%	-0,8%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

### Portefeuillewijzigingen

De afgelopen maand hebben we alleen de positie in de Ierse woningbelegger I-RES iets uitgebreid en de positie in de Parijse kantorenbelegger Foncière Lyonnaise wat afgebouwd. De positie in het Amerikaanse Public Storage hebben we volledig verkocht, net voordat de grote daling inzette. We behaalden hierdoor een positief resultaat op de positie terwijl het aandeel de maand meer dan 6% lager afsloot.

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

<b>Onderneming en weging</b>			
Unibail-Rodamco-Westfield (Fra)	7,3%	Eurocommercial Prop. (Ned)	5,8%
SL Green (VS)	7,0%	Merlin Properties (Spa)	4,8%
Vonovia (Dui)	6,5%	I-RES (Ier)	4,8%
Klépierre (Fra)	6,4%	Mitsui Fudosan (Jap)	4,5%
ADO Properties (Dui)	6,2%	Kojamo (Fin)	4,2%

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	6,5%	Schuldratio	32%
Prijs/intrinsieke waarde, huidig	74%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	14,9%
Dividendrendement, huidig	4,6%	Standaarddeviatie	9,9%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

