

DD Property Fund N.V. Maandbericht mei 2020

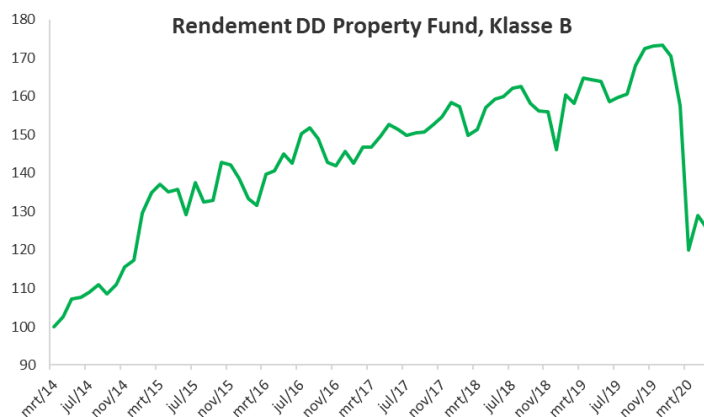


Profiel

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 mei 2020, inclusief het uitgekeerde dividend van € 0,55 per aandeel, een rendement behaald van -2,27% (klasse B). De intrinsieke waarde per aandeel B daalde hierdoor naar € 26,41.



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

Fondsinformatie

Kerngegevens

Fondsomvang	€ 27,0 mln
Uitstaande aandelen A	393.032
Uitstaande aandelen B	443.567
Uitstaande aandelen C	195.809
Intrinsieke waarde A*	€ 25,69
Intrinsieke waarde B*	€ 26,41
Intrinsieke waarde C*	€ 26,44
Aantal belangen	35

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
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	1,40	0,29	-2,75	-1,15	-0,21	-6,35	-7,82
2019	9,85	-1,37	4,20	-0,25	-0,27	-3,32	0,67	0,65	4,62	2,61	0,42	0,02	18,63
2020	-1,55	-7,63	-23,87	7,51	-2,27								-27,26

* 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

Ondanks het positieve sentiment op de aandelen- en obligatiemarkten weet de vastgoed-aandelenmarkt maar moeilijk te herstellen van de zware verliezen als gevolg van de corona-uitbraak. In april stegen de koersen nog met meer dan 7% maar het positieve sentiment kreeg in mei geen vervolg. Per saldo sloot de EPRA Global Index de maand af met rendement van -1,7%. Ook het DD Property Fund deed een stapje terug en sloot de maand af met een verlies van 2,3%.

Ondanks de dalende koersen was het nieuws hoofdzakelijk positief. Zo publiceerden de Duitse woningbeleggers LEG en Vonovia sterke kwartaalcijfers. De coronacrisis heeft vooralsnog nauwelijks impact op de huurontwikkeling. Ook de vastgoedwaardes laten nog steeds een lichte stijging zien en op de verkoop van individuele woningen worden nog steeds dezelfde hoge marges van 30-35% behaald. Ook woningbeleggers in andere landen zoals Kojamo (Finland) en I-RES (Ierland) lieten weten dat de lange termijn vooruitzichten goed blijven. Zelfs voor beleggers in winkelcentra gloort er, ondanks de dramatische daling van winkelverkoop in april en mei, licht aan het einde van de tunnel. Zo meldde Eurocommercial Properties dat bijna alle winkelcentra weer open zijn en dat het bezoekersaantal op gemiddeld 80% zit in vergelijking met een jaar geleden. De verkoopomzet per bezoeker ligt echter op een hoger niveau in vergelijking met vorig jaar. Natuurlijk is het nog te vroeg om op basis hiervan vergaande conclusies te trekken maar het is in ieder geval bemoedigend nieuws. Het aandeel Eurocommercial Properties steeg de afgelopen maand met meer dan 12%.

Grootste positieve en negatieve bijdrage

De grootste positieve bijdrage kwam de afgelopen maand van Vonovia na de publicatie van goede kwartaalcijfers. Vonovia benadrukte dat de lange termijn vooruitzichten vanwege urbanisatie, vergrijzing en een tekort aan betaalbare woningen alleen maar beter worden. SL Green zorgde voor de grootste negatieve bijdrage waardoor de winst van april volledig verdampte. Ook Hysan Development verloor bijna 20% na oplaaiende onrusten in Hongkong als gevolg van nieuwe wetgeving.

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

Top 3 hoogste bijdrage			Top 3 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
Vonovia (Dui)	14,9%	1,1%	SL Green (VS)	-21,4%	-1,2%
Eurocommercial Prop. (Ned)	12,6%	0,5%	Hysan Development (HK)	-19,9%	-0,6%
Kojamo (Fin)	11,7%	0,3%	Land Securities (VK)	-11,6%	-0,5%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Portefeuillewijzigingen

De afgelopen maand hebben we de posities in Brookfield Renewables, China Longyuan, Digital Realty, Red Electrica en Unibail-Rodamco-Westfield (URW) verder uitgebreid. De positie in de Franse kantorenbelegger Société Foncière Lyonnaise (SFL) is volledig verkocht. Het aandeel heeft het de afgelopen jaren goed gedaan en is daardoor minder aantrekkelijk gewaardeerd. Daar komt bij dat we het aandeel Colonial sinds kort weer in portefeuille hebben. Colonial heeft een belang van circa 82% in SFL en is op dit moment aantrekkelijker gewaardeerd. De positie in Klépierre hebben we iets afgeschaafd (ten gunste van URW).

Ook hebben we in mei twee nieuwe posities aan de portefeuille toegevoegd: Equinix en Shurgard Self Storage. Het Amerikaanse Equinix is de grootste belegger in datacenters ter wereld, op de voet gevolgd door Digital Realty dat ook deel van de portefeuille uitmaakt. Equinix heeft een portefeuille van 210 (inter)nationale datacenters met meer dan 9.700 huurders in 26 landen. Datacenters bieden bedrijven en overheden een platform om bedrijfskritische systemen op te laten draaien en gegevens op te slaan. Ook voor technologieën als cloudopslag, 5G, Internet of Things, Artificial Intelligence, Virtual Reality en robotics zijn datacenters cruciaal. Datacenters zijn hiermee het fundament van de digitale economie. We verwachten dat de digitale revolutie de komende jaren in een stroomversnelling terechtkomt en met spelers als Equinix en Digital Realty zijn we hiervoor goed gepositioneerd. Het nadeel van datacenters is dat ze veel energie verbruiken. Servers worden echter steeds zuiniger en inmiddels zijn er nieuwe manieren van koelen. Bovendien gebruiken bijna alle datacenters duurzame energie en wordt gekeken naar mogelijkheden om de restwarmte te gebruiken. Zo loopt er sinds kort in Stockholm een project om met restwarmte woningen te verwarmen.

Met de aankoop van Shurgard Self Storage spelen we in op de trend van urbanisatie en het feit dat mensen steeds kleiner gaan wonen. Het in België genoteerde Shurgard is de grootste mini-opslag belegger in Europa met 238 opslagruimtes in zeven landen: België, Denemarken, Nederland, Duitsland Frankrijk, Engeland en Zweden. Het bedrijf bestaat sinds 1995 en was een van de pioniers in Europa. Het Amerikaanse Public Storage, de grootste belegger in mini-opslag ter wereld, houdt sinds de beursnotering in 2018 een aandelenbelang van 35%. Mini-opslag is zeer recessiebestendig gebleken, kent hoge marges en lage onderhoudskosten. Schaal is belangrijk om de kosten onder controle te houden. Shurgard doet daarom regelmatig overnames en ontwikkelt zelf mini-opslag centra. Met een schuldpositie van nog geen 17% is de balans van Shurgard ijersterk waardoor de financiering van deze groei geen probleem is. Hoewel er de afgelopen jaren veel mini-opslagcentra zijn bijgekomen, is van verzadiging nog lang geen sprake. Europa telt slechts 0,02 m² opslagruimte per persoon terwijl dit in de VS op 0,87 m² ligt.

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

Onderneming en weging			
Vonovia (Dui)	8,4%	Klépierre (Fra)	4,4%
ADO Properties (Dui)	7,3%	URW (Fra)	4,4%
I-RES (Ier)	5,4%	Eurocommercial Prop. (Ned)	4,0%
SL Green (VS)	4,5%	Land Securities (VK)	4,0%
Mitsui Fudosan (Jap)	4,5%	Merlin Properties (Spa)	4,0%

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. 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	9,0%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	41,9%
Schuldratio	32%	Standaarddeviatie	36,5%
Dividendrendement, huidig	6,1%		

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

