

DD Property Fund N.V. Maandbericht juli 2020

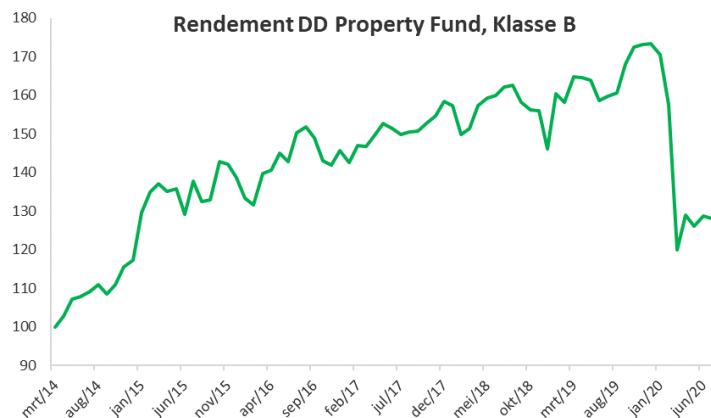


Profiel

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 juli 2020 een rendement behaald van -0,42% (klasse B). De intrinsieke waarde per aandeel B daalde hierdoor naar € 26,84.



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

Fondsinformatie

Kerngegevens

Fondsomvang	€ 27,4 mln
Uitstaande aandelen A	389.410
Uitstaande aandelen B	447.161
Uitstaande aandelen C	195.809
Intrinsieke waarde A*	€ 26,09
Intrinsieke waarde B*	€ 26,84
Intrinsieke waarde C*	€ 26,89
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	2,09	-0,42						-26,05

* 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 kabbelde in juli voort. De Europese EPRA Index liet een kleine stijging zien maar de wereldwijde EPRA Index daalde met 2,3%. Ook het DD Property Fund kwam met een min van 0,4% nauwelijks van haar plek.

Een heel aantal vastgoedondernemingen presenteerden cijfers over het tweede kwartaal. Over het algemeen waren er weinig verrassingen. Opvallend was dat kantorenspeeler Gecina nog weinig last had van de economische gevolgen van het coronavirus. Zowel huren als vastgoedwaardes lieten een licht stijgende trend zien. Hoewel veel kantoren vanwege thuiswerken nog deels leeg zijn, is er nauwelijks sprake van huurachterstand. De impact op de winst zal dit jaar daarom minimaal zijn.

De vraag is echter wat we op de langere termijn voor kantoren kunnen verwachten. Bijna iedereen is ervan overtuigd dat kantoren essentieel zijn voor een goede samenwerking en het behoud van de bedrijfscultuur. Ze zullen dus niet zo snel verdwijnen. Aan de andere kant laat thuiswerken zien dat de productiviteit op peil blijft en in sommige gevallen zelfs stijgt. Bovendien zorgt thuiswerken voor minder files (lagere CO2) en een groter gevoel van welzijn. Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat veel mensen ook na de crisis één of twee dagen per week thuis willen blijven werken. Volgens JLL, één van de grootste vastgoedadviseurs ter wereld, is twee derde van de werkgevers van plan hieraan mee te werken. Bedrijven zullen volgens JLL in de toekomst nog meer flexibiliteit willen qua kantoorinrichting, service en contractduur. Ook verwacht JLL een grotere vraag naar kleinere kantoren dichtbij residentiële gebieden. Het is voor alle spelers duidelijk dat de kantorenmarkt de komende jaren zal veranderen maar deze verandering zal niet in elke stad hetzelfde zijn. De kantorenspeelers in onze portefeuille zijn zich bewust van deze cultuuromslag en kunnen hierop goed inspelen vanwege hun sterke balansen.

Grootste positieve en negatieve bijdrage

De aandelenkoers van ADO Properties krom afgelopen maand met 13% na een succesvolle aandelenplaatsing. Ook sectorgenoot Vonovia wist de positieve lijn van dit jaar vast te houden en sloot de maand af met een plus van 4,1%. Vonovia plaatste ook twee leningen van ieder € 750 miljoen met een coupon van 0,625% voor een 6-jarige lening en 1% voor een 10-jarige lening. De plaatsing, die liefst vier keer was overtekend, laat zien dat de financieringskosten voor solide ondernemingen nog steeds erg laag zijn. De koers van Empiric Student Properties steeg fors na de benoeming van een nieuwe CEO. Ook denken analisten dat het negatieve sentiment rondom studentenhuisvesting niet gerechtvaardigd is. De boekingen voor het nieuwe schooljaar verlopen goed en liggen maar iets onder het niveau van vorig jaar.

De grootste negatieve bijdrage kwam op naam van het Japanse Mitsui Fudosan. Vooral de winkels en hotels (goed voor ongeveer 20% van de omzet) en de verkoop van appartementen (circa 16% van de omzet) hebben te maken met de gevolgen van het coronavirus. Nu het aantal besmettingen in Tokyo weer stijgt zijn beleggers bang voor nieuwe maatregelen. Het bedrijf zelf verwacht in de loop van het jaar een geleidelijk herstel.

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

Top 3 hoogste bijdrage			Top 3 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
ADO Properties (Dui)	13,0%	0,7%	Mitsui Fudosan (Jap)	-16,4%	-0,7%
Vonovia (Dui)	4,1%	0,3%	SL Green (VS)	-9,9%	-0,5%
Empiric Student Prop. (VK)	12,3%	0,3%	URW (Fra)	-11,2%	-0,5%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Portefeuillewijzigingen

De afgelopen maand hebben we alleen de positie in ADO Properties uitgebreid. De Duitse woningspecialist gaf via een claimemissie voor € 450 miljoen nieuwe aandelen uit voor de financiering van de overname van woningontwikkelaar Consus. Als aandeelhouder hadden we het recht om voor iedere 12 bestaande aandelen 5 nieuwe aandelen te kopen tegen een flinke korting. Nagenoeg iedere aandeelhouder heeft van dit recht gebruikgemaakt wat laat zien dat beleggers nog steeds veel vertrouwen hebben in de Duitse woningmarkt. Na de plaatsing hebben we gedeeltelijk winst genomen op de nieuwe stukken. Per saldo is het gewicht van ADO gestegen van 6,7% naar 8,4%. Het gewicht van woningen in de portefeuille is mede hierdoor gestegen naar 33%.

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

Onderneming en weging			
Vonovia (Dui)	8,8%	Land Securities (VK)	3,8%
ADO Properties (Dui)	8,4%	Eurocommercial Prop. (Ned)	3,6%
I-RES (Ier)	5,9%	Merlin Properties (Spa)	3,5%
SL Green (VS)	4,6%	Mitsui Fudosan (Jap)	3,4%
URW (Fra)	3,9%	Hibernia REIT (Ier)	3,3%

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. 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	8,9%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	42,6%
Schuldratio	32%	Standaarddeviatie	33,0%
Dividendrendement, huidig	6,0%		

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

