

DD Alternative Fund

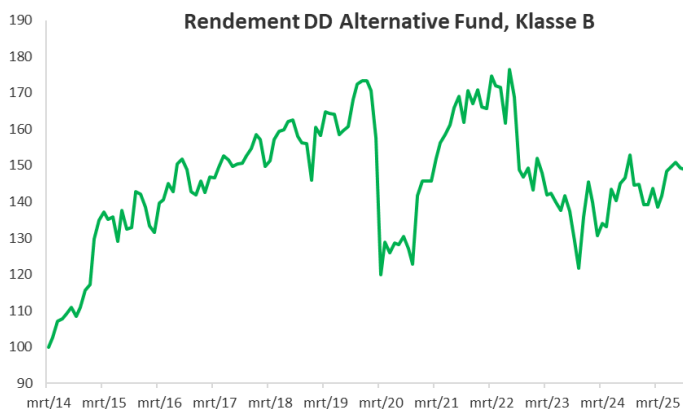
Maandbericht september 2025

Profiel

DD Alternative Fund N.V. (DDAF of DD Alternative Fund) is een actief beheerd wereldwijd aandelenfonds dat belegt in alternatieve beleggingscategorieën, waaronder in het bijzonder ondernemingen die beleggen in vastgoed en infrastructuur. Om te zorgen dat er alleen wordt belegd in koplopers op het gebied van verduurzaming wordt een ESG-analyse uitgevoerd. DDAF belegt in ten minste twintig ondernemingen die voldoen aan onze kwaliteitscriteria en met de overtuiging dat een integrale analyse van financiële- en duurzaamheidsaspecten een positieve bijdrage levert aan het risico- rendementsprofiel van het fonds. DD Alternative Fund heeft een netto rendementsdoelstelling van 7%* gemiddeld per jaar over de lange termijn en streeft naar een consistent, licht groeiend dividend. Het fonds heeft geen benchmark en is dagelijks verhandelbaar.

Rendement aandelenklasse B*

DD Alternative Fund heeft over de maand september 2025 een rendement behaald van -0,31% (klasse B). De intrinsieke waarde per aandeel komt hiermee op € 27,39 en het rendement voor het jaar op 6,92%.



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

Fondsinformatie

Kerngegevens

Fondsomvang	€ 29,4 mln
Uitstaande aandelen A	187.559
Uitstaande aandelen B	633.421
Uitstaande aandelen C	259.199
Intrinsieke waarde A*	€ 25,78
Intrinsieke waarde B*	€ 27,39
Intrinsieke waarde C*	€ 27,72
Aantal posities	53

Kosten

Lopende kosten:	
Management fee A	1,20%
Management fee B	0,70%
Management fee C	0,50%
Overige kosten**	0,43%
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
ISIN (A)	NL0009445915
ISIN (B)	NL0010949350
ISIN (C)	NL0014095119
Benchmark	Geen
Valuta	Euro

Risicometer

* per aandeel

** naar verwachting



Dit is een publicitaire mededeling. Deze informatie biedt onvoldoende basis voor een beleggingsbeslissing. Lees daarom het Essentiële-informatiedocument en het prospectus van het DD Alternative Fund N.V. voor meer informatie over onder andere het beleggingsbeleid, de risico's en de impact van de kosten op het bedrag van uw belegging en het verwachte rendement voordat u een beleggingsbeslissing neemt. Deze zijn verkrijgbaar op de website van DoubleDividend Management B.V. (www.doubledividend.nl). DoubleDividend Management B.V. is beheerder van DD Alternative Fund N.V. en heeft een vergunning als beheerder en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. De intrinsieke waarde is niet door een externe accountant gecontroleerd.

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
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	1,90	-2,56	-3,42	15,36	2,84	-15,88
2021	0,03	-0,08	4,41	2,80	1,41	1,66	2,96	1,82	-4,23	5,47	-2,10	2,28	17,27
2022	-2,82	-0,22	5,37	-1,50	-0,32	-5,77	9,24	-4,36	-11,79	-1,43	1,80	-4,04	-16,12
2023	6,02	-2,63	-4,17	0,34	-1,64	-1,61	2,95	-2,99	-6,18	-5,63	11,63	7,02	1,47
2024	-3,85	-6,62	2,67	-0,74	7,86	-2,19	3,25	1,12	4,35	-5,51	0,18	-3,90	-4,32
2025	-0,03	3,31	-3,54	2,26	4,72	0,91	0,77	-1,13	-0,31				6,92

* In 2020 heeft een herpositionering plaatsgevonden en sindsdien belegt het DD Alternative Fund in zowel vastgoed als (duurzame) infrastructuur. 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. Als gevolg hiervan kunt u uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen. Meer informatie over de risico's leest u in het Essentiële-informatiedocument en het prospectus van het DD Alternative Fund.

Ontwikkelingen in de markt en portefeuille

Ondanks de geopolitieke onzekerheden verliep 2025 tot nu toe relatief rustig voor zowel vastgoed als duurzame infrastructuur. Over de eerste negen maanden van het jaar noteerde de wereldwijde vastgoedmarkt (EPRA Index) een beperkt verlies van 1,6%. Europese vastgoedaandelen presteerden daarentegen beter met een positief rendement van 4,4%. Duurzame infrastructuur was tot dusver de sterkste performer binnen de portefeuille. Ondanks politieke tegenwind, waaronder negatieve retoriek en beleidsvoorstellen van Trump gericht tegen de energietransitie, behaalde de sector een rendement van 8,1% sinds begin dit jaar.

Het DD Alternative Fund staat per eind september op een rendement van 6,9%. Zowel vastgoed als duurzame infrastructuur blijven aantrekkelijk gewaardeerd en we verwachten de komende jaren verder herstel. De portefeuille van het DD Alternative Fund speelt in op een aantal megatrends zoals digitalisering, vergrijzing en klimaatverandering. Rond deze thema's zijn sectoren geselecteerd die de komende jaren kunnen profiteren van trendmatige groei en tevens een maatschappelijke bijdrage hebben op het gebied van klimaat, ecosystemen en welzijn. Zo belegt het fonds in digitale infrastructuur (datacenters, telecommasten, kabelproducenten), sociale infrastructuur (zorginstellingen, seniorenwoningen, betaalbare huurwoningen), transport en opslag (spoorwegbedrijven, logistiek vastgoed, miniopslag), waterinfrastructuur en duurzame energie.

Eind september bezochten we een vastgoedcongres in Brussel waar we het management van acht bedrijven in portefeuille spraken. Hieronder de belangrijkste inzichten en ontwikkelingen bij deze bedrijven.

Aedifica gaf een toelichting op de voorgenomen overname van Cofinimmo. De Belgische mededingingsautoriteit moet nog goedkeuring verlenen, onder meer vanwege het gezamenlijke marktaandeel van circa 12% in de Belgische zorgvastgoedmarkt. Het is mogelijk dat onderdelen afgestoten moeten worden. Aedifica hoopt dat er nog voor het einde van het jaar een stemming over de deal kan plaatsvinden, zodat gestart kan worden met de integratie van beide ondernemingen. Op termijn zullen ook de kantoorpanden van Cofinimmo worden verkocht zodat de focus weer 100% op zorgvastgoed is.

De nieuwe CEO van Care Property Invest benadrukte de ambitie om verder te groeien, ook als dat leidt tot verwatering van de intrinsieke waarde per aandeel. Wij zijn kritisch over deze strategie, gezien de hoge kapitaalkosten op dit moment. In onze optiek zou een meer verantwoorde benadering liggen in balansversterking en waardecreatie via gerichte desinvesteringen, schuldafbouw en mogelijk aandeleninkoop. Wij hebben onze zorgen naderhand schriftelijk gedeeld met het management en streven naar een constructieve dialoog, eventueel ook met de raad van commissarissen.

De CFO van Shurgard toonde zich optimistisch over de groeivoorzichten. Tot en met 2029 wil het bedrijf de portefeuille met minimaal 25% uitbreiden via eigen ontwikkelingsprojecten. Investerings van de afgelopen jaren zullen naar verwachting steeds meer bijdragen aan de omzet en winst. De winst per aandeel groeit tussen 2024 en 2029 naar verwachting met ten minste 50%. Dankzij een eerdere kapitaalsverhoging is de balans van Shurgard ijzersterk en is uitgifte van nieuwe aandelen niet nodig om deze groei te realiseren.

CTP, Europa's grootste ontwikkelaar van logistiek en industrieel vastgoed, blijft vol inzetten op zeer winstgevend groei. De focus ligt op uitbreiding van bestaande logistieke parken via eigen ontwikkelingen, maar er wordt ook gekeken naar nieuwe markten zoals Italië. CTP behoort tot de snelst groeiende vastgoedbedrijven in Europa en streeft naar een portefeuille van 30 miljoen m² in 2030. Dat is 50% meer dan de eerdere doelstelling.

In tegenstelling tot CTP hanteert sectorgenoot WDP een voorzichtiger groeibeleid. Wel werden de winstprognoses voor de komende jaren herbevestigd. WDP blijft positief over de middellange termijn, mede vanwege de schaarste aan bouwgrond in Nederland en België. Recent kreeg het bedrijf een kredietrating-upgrade naar A3 van Moody's waardoor het bedrijf nog beter in staat is om tegen aantrekkelijke voorwaarden te financieren.

LEG Immobilien signaleert dat de mobiliteit op de huurmarkt afneemt door de sterk gestegen huurprijzen. Nog slechts 9% verhuist ieder jaar, terwijl dit percentage in eerdere jaren rond de 12% lag. Ondanks dat de huurstijging van de portefeuille hierdoor iets wordt geremd verwacht LEG nog steeds een huurgroei van 3,5% per jaar de komende jaren. LEG blijft bij haar eerder afgegeven winstprognoses en verwacht dat huurgroei de waarde van het vastgoed op peil zal houden, ondanks de hogere rente in Duitsland.

De winkelcentra van Eurocommercial Properties blijven goed presteren. De consumentenbestedingen blijven op peil, de huren stijgen en vastgoedwaardes zitten in de lift. De bezoekersaantallen liggen inmiddels ruim boven het niveau van vóór de coronapandemie. Vooral de Italiaanse winkelcentra, goed voor ongeveer 40% van de portefeuillewaarde, doen het dit jaar erg goed.

Xior, tot slot, verwacht dat het tekort aan studentenhuisvesting de komende jaren aanhoudt. Het bedrijf voorziet een huurgroei van inflatie plus 1%. De strategie blijft gericht op duurzame gebouwen met minimaal 100 bedden.

Grootste positieve en negatieve bijdrage aan maandresultaat

China Longyuan kende een zeer sterke maand in september als gevolg van een hogere energieproductie afgelopen tijd en nieuwe lange termijn targets van de Chinese overheid. President Xi heeft als doel om in 2035 tenminste 3600 GW aan duurzame energie op te wekken, een stijging van 2200 GW ten opzichte van de capaciteit eind 2024. Overigens heeft de Chinese overheid in het verleden bewezen dat dit soort targets ruimschoots worden overtroffen. China Longyuan is de grootste windparkexploitant in China en zal daarvan naar verwachting profiteren.

Opvallende daler was Aquila European Renewables. Het fonds moet onder druk van aandeelhouders de portefeuille liquideren, maar de afgelopen tijd is het stil waardoor de onzekerheid aanhoudt. We hebben contact gehad met de manager van het fonds, maar dat resulteerde niet in veel nieuwe informatie. Nog steeds is de verwachting dat de beleggingen binnen een aantal maanden verkocht zullen worden waarbij de opbrengst fors hoger zal zijn dan de huidige aandelenkoers.

Tabel: top 5 rendement en bijdrage aan resultaat (in €) in september 2025

Top 5 hoogste bijdrage			Top 5 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
China Longyuan (HK)	23,4%	0,5%	LEG (Dui)	-5,4%	-0,2%
EDP Renovavais (Por)	11,6%	0,2%	Aquila (VK)	-13,7%	-0,2%
Prysmian (Ita)	12,7%	0,2%	Boralex (Can)	-7,5%	-0,2%
Hysan (HK)	8,3%	0,2%	Gore Street (VK)	-11,4%	-0,2%
Kingspan (Ire)	7,9%	0,1%	Care Property (Bel)	-7,0%	-0,1%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Portefeuillewijzigingen

De gewingen van LEG Immobilien en Vonovia hebben we wat verhoogd ten koste van de positie in China Longyuan.

Tabel: top 10 posities (naar gewing) in portefeuille

Onderneming en gewing			
Cellnex (Spa)	3,8%	Greencoat Renewable (Ire)	2,9%
LEG (Dui)	3,5%	Shurgard (Bel)	2,6%
Vonovia (Dui)	3,5%	Northland Power (Can)	2,6%
Eurocommercial Prop (NL)	3,1%	Aedifica (Bel)	2,6%
IRES (Ire)	3,1%	XIOR (Bel)	2,5%

Bron: DoubleDividend

Het DoubleDividend Team

Bijlage: portefeuille karakteristieken

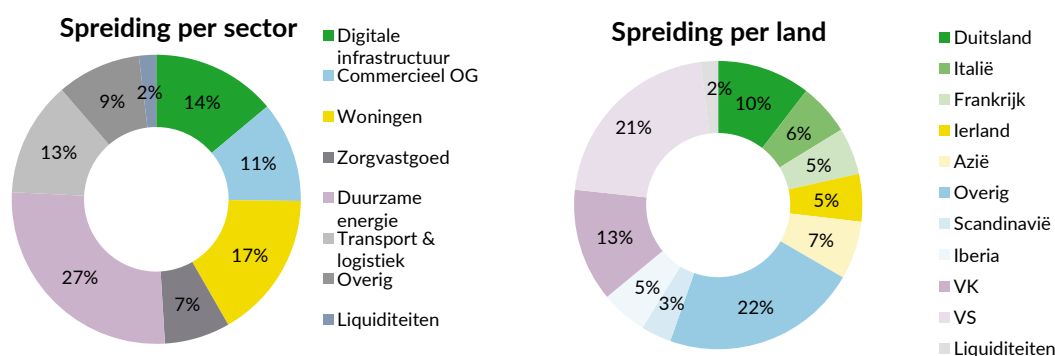
De tabel hieronder geeft de belangrijkste kenmerken van de portefeuille van DD Alternative Fund weer. De cashflow yield geeft aan hoeveel cash een bedrijf genereert per aandeel, uitgedrukt in een percentage. Het dividendrendement is het dividendrendement van het lopende jaar gedeeld door de huidige koers (slotkoers van de maand).

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 DDAF per einde maand

Waardering		Risico	
Cashflow yield, huidig	9,4%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	21,2%
Dividendrendement, huidig	4,4%	Standaarddeviatie	12,9%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg



Dit document is samengesteld door DoubleDividend Management B.V. Alle informatie in dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat informatie niet juist, onvolledig en/of niet up-to-date is. DoubleDividend Management B.V. is hiervoor niet aansprakelijk. Op geen enkele wijze kunnen rechten worden ontleend aan de in dit document aangeboden informatie.