

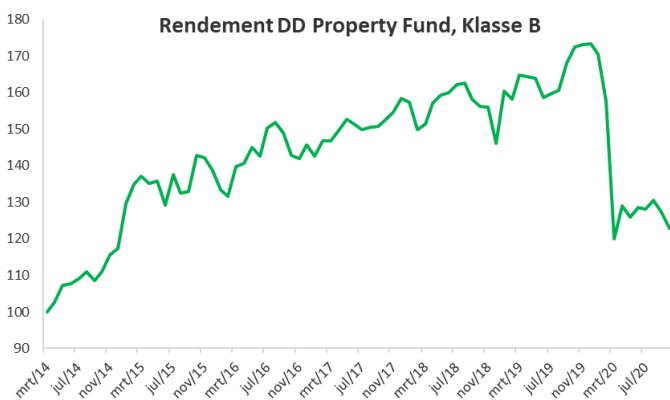
Maandbericht oktober 2020

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 oktober 2020 een rendement behaald van -3,42% (klasse B). De intrinsieke waarde per aandeel B daalde hierdoor naar € 25,74.



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

Fondsinformatie

Kerngegevens

Fondsomvang	€ 26,9 mln
Uitstaande aandelen A	381.759
Uitstaande aandelen B	471.441
Uitstaande aandelen C	202.209
Intrinsieke waarde A*	€ 24,96
Intrinsieke waarde B*	€ 25,74
Intrinsieke waarde C*	€ 25,80
Aantal posities	40

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

Deze informatie biedt onvoldoende basis voor een beleggingsbeslissing. Lees daarom de Essentiële Beleggersinformatie en het prospectus. Deze zijn verkrijgbaar op de website van DoubleDividend Management B.V. (www.doubledividend.nl). DoubleDividend Management B.V. is beheerder van DD Property 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.

Table: monthly total return in % (after costs. dividend included) *

	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	1,90	-2,56	-3,42			-29,09

* 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

Net als in september deed de vastgoedaandelenmarkt de afgelopen maand een stap terug als gevolg van het oplopende aantal coronabesmettingen. Lokale maatregelen om het virus te bestrijden lijken onvoldoende waardoor sommige landen zijn overgegaan tot drastischere maatregelen. Zo zit Frankrijk sinds 30 oktober weer in een landelijke lockdown en zal Engeland begin november volgen. Dit betekent dat net als in het voorjaar alle horeca en niet essentiële winkels de deuren moeten sluiten. Vooral voor winkelbeleggers is dit extra zuur. De laatste kwartaalcijfers toonden aan dat de winkelverkoop sterk waren hersteld van de klap in het voorjaar. Het wordt wederom afwachten of retailers de huur gaan (of kunnen) betalen en wat dit betekent voor de financiële positie. Per saldo daalde de EPRA Index in oktober met 4,2%. Ook het DD Property Fund sloot de maand af met een verlies van 3,4%.

De kwartaalcijfers waren over het algemeen positief. Shurgard, belegger en ontwikkelaar van mini-opslagcentra, liet mede door een hogere bezettingsgraad een winststijging van meer dan 8% aantekenen. Winkelbeleggers Eurocommercial Properties (ECMPA) en Klépierre kwamen met cijfers die boven verwachting lagen. ECMPA verkocht een winkelcentrum in Zweden voor € 41,1 miljoen, gelijk aan de boekwaarde. Ook kantorenbelegger Gecina kwam met verrassend sterke cijfers. Nieuwe huurcontracten lagen 15% boven het oude niveau waardoor de huurgroei voor de gehele portefeuille uitkwam op 2,7% op jaarbasis. Daarnaast wist Gecina nog een aantal kantoren te verkopen op gemiddeld 5% boven de taxatiewaarde. Toch zorgden de cijfers niet voor een opleving van de koersen. De onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen zijn daarvoor nog te groot.

Cellnex, de grootste belegger in telecommasten in Europa, kocht voor € 804 miljoen een belang van 60% in een Poolse portefeuille van het Franse telecombedrijf Iliad. Het gaat om circa 7.000 zendmasten. Daarnaast is afgesproken dat Cellnex de portefeuille de komende 10 jaar met nog eens 5.000 telecommasten gaat uitbreiden. Ook werd Cellnex genoemd als mogelijke koper van een groot belang in CK Hutchinson Networks, een portefeuille met meer dan 28.000 masten verspreid over Europa. Het gaat hierbij mogelijk om een deal van € 9 miljard waardoor Cellnex een nog sterkere marktpositie krijgt.

Grootste positieve en negatieve bijdrage

De grootste positieve bijdrage kwam de afgelopen maand van het Portugese EDP Renovavais (EDPR). Het bedrijf is één van de grotere spelers in de wereld op het gebied van windenergie. EDPR voegt waarde toe door geregeld oudere projecten te verkopen en de opbrengst te herinvesteren, voornamelijk in nieuw te bouwen windparken in de VS, Europa en Brazilië. Ook sectorgenoot Brookfield Renewable Partners zorgde net als in september voor een mooie bijdrage aan het resultaat.

De grootste negatieve bijdrage in oktober kwam van Adler Group, het voormalige ADO Properties. Ook Vonovia kon zich dit keer niet onttrekken aan het negatieve beursstemming. Grootste daler was Merlin Properties. De Spaanse vastgoedmarkt heeft zwaar te lijden onder de strenge coronamaatregelen. Vooral

het wegblijven van toeristen raakt het land hard. Merlin verwacht dat de coronacrisis het bedrijf dit jaar € 60 miljoen gaat kosten en overweegt daarom het dividend te verlagen.

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

Top 3 hoogste bijdrage			Top 3 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
EDP Renovavais (Por)	15,4%	0,3%	Adler Group (Dui)	-8,7%	-0,7%
Brookfield Ren. (VS)	3,9%	0,2%	Merlin Properties (Spa)	-19,0%	-0,7%
Hysan Development (HK)	7,1%	0,2%	Vonovia (Dui)	-6,4%	-0,5%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Portefeuillewijzigingen

De afgelopen maand hebben we de weging van EDP Renovavais en Entra wat teruggebracht. De weging van Atlantica Sustainable Infrastructure, Capreit en Essex hebben we wat verhoogd. Daarnaast hebben we twee nieuwe posities aan de portefeuille toegevoegd: Aedifica en Aquila European Renewable Income Fund.

Het Belgische Aedifica belegt in zorgcentra, verpleeghuizen, seniorenwoningen en kinderopvangcentra in België, Duitsland, Nederland, het VK en sinds dit jaar ook in Finland en Zweden. De portefeuille van € 3,6 miljard kent geen leegstand en de huurcontracten hebben een gemiddelde looptijd van maar liefst 20 jaar. Bijkomend voordeel is dat de huurders - circa 200 verschillende zorgaanbieders - zelf verantwoordelijk zijn voor alle bijkomende kosten, zoals onderhoudskosten en verzekeringen. De portefeuille is in de afgelopen jaren hard gegroeid door middel van overnames en eigen ontwikkelingen. De afgelopen maand haalde Aedifica € 459 miljoen aan nieuw kapitaal op om zo de financiering van de ontwikkelingspijplijn veilig te stellen. Hierdoor ontstond voor ons een mooie kans om tegen een aantrekkelijke koers een positie op te bouwen.

Ook het in Engeland genoteerde Aquila European Renewable Income Fund haalde in oktober vers kapitaal op bij beleggers. Het nog kleine en jonge bedrijf - vorig jaar zomer was de beursintroductie - haalde € 127 miljoen op voor de financiering van duurzame energieprojecten in Europa. De huidige portefeuille is met vijf kleine onshore windparken in Noorwegen, Finland en Denemarken en een minderheidsbelang in 21 kleinere waterkrachtcentrales in Portugal nog bescheiden. Het doel is om de komende jaren een gediversifieerde portefeuille op te bouwen van meer dan € 1 miljard, bestaande uit windparken (40%), zonneparken (40%) en waterkrachtcentrales (20%). Het management is in handen van Aquila Capital, een van de grotere spelers op het gebied van duurzame energie in Europa. Hoewel we een voorkeur hebben voor intern management zijn we van mening dat er voldoende checks en balances zijn. Bovendien zijn de kosten niet hoog.

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

Onderneming en weging			
Vonovia (Dui)	8,1%	Mitsui Fudosan (Jap)	3,8%
Adler Group (Dui)	7,8%	Land Securities (VK)	3,4%
I-RES (Ier)	5,6%	Eurocommercial Prop. (Ned)	3,3%
Brookfield Renewable (VS)	4,9%	Hibernia REIT (Ier)	3,1%
SL Green (VS)	4,0%	Klépierre (Fra)	3,0%

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).

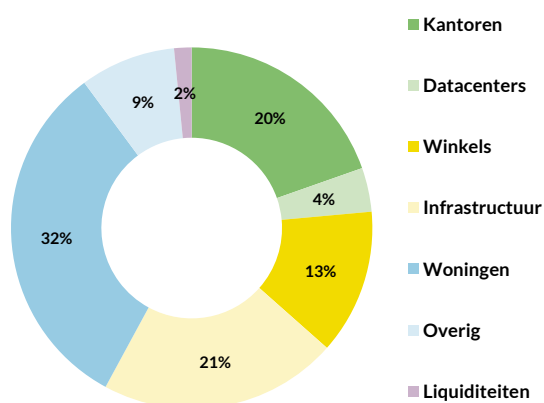
De schuldratio is de netto schuld ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed. De VAR (Value At Risk) geeft het maximale verlies van de portefeuille weer op jaarbasis met 95% zekerheid op basis van Monte Carlo simulatie. De standaarddeviatie is een statistische maat voor de spreiding van de getallen rondom het gemiddelde.

Tabel: Kenmerken portefeuille DDPF per einde maand

Waardering		Risico	
Cashflow yield, huidig	6,8%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	38,1%
Dividendrendement, huidig	5,3%	Standaarddeviatie	29,2%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Spreiding per sector



Spreiding per land

