

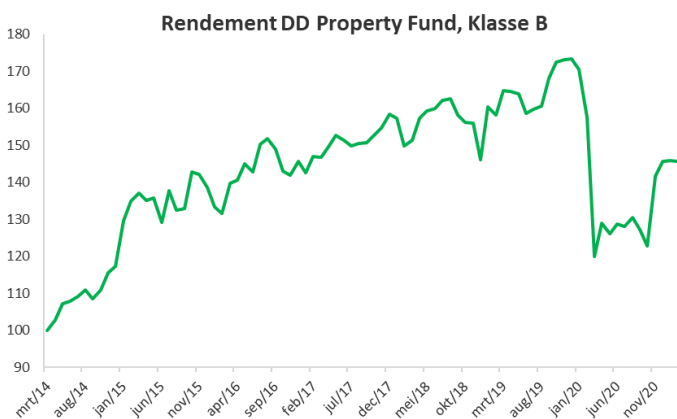
Maandbericht februari 2021

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 2021 een rendement behaald van -0,08% (klasse B) waardoor de intrinsieke waarde per aandeel daalde naar € 30,24.



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

Fondsinformatie

Kerngegevens

Fondsomvang	€ 37,2 mln
Uitstaande aandelen A	373.650
Uitstaande aandelen B	529.955
Uitstaande aandelen C	338.259
Intrinsieke waarde A*	€ 29,29
Intrinsieke waarde B*	€ 30,24
Intrinsieke waarde C*	€ 30,32
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.

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	1,90	-2,56	-3,42	15,36	2,84	-15,88
2021	0,03	-0,08											-0,05

* 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

Veel vastgoedbedrijven presenteerden jaarcijfers die over het algemeen redelijk goed waren ondanks de veelal uitdagende marktomstandigheden. Het is, vanwege de coronacrisis, weinig verrassend dat logistiek vastgoed in 2020 het beste presteerde, maar winkelbeleggers te kampen hadden met dalende huren en lagere portefeuillevaardes. De cijfers laten ook zien dat de kantorenmarkt de piek heeft gehad en we rekening moeten houden met mindere tijden. Ondanks dat de leegstand van kantoren in veel steden nog zeer beperkt is, laten bedrijven weten in de toekomst minder ruimte nodig te hebben als gevolg van een toenemend aantal thuiswerkers en onzekere economische tijden. Voor de woningbelegger, tenslotte, was 2020 een rustig jaar. De huren lieten een lichte stijging zien, het aantal wanbetalers bleef beperkt en de portefeuillevaardes zetten hun stijgende lijn van de afgelopen jaren door.

De beurzen lieten dit jaar (tot nu toe) echter een ander beeld zien. Per saldo staan winkelbeleggers als Eurocommercial Properties (+14,4%), Klépierre (+6,3%) en SPG (+34,0%) dik in de plus, terwijl woningspelers als Adler Group (-19%), Kojamo (-12,3%) en Vonovia (-11,2%) forse verliezen moesten incasseren. Beleggers lijken vooral in te spelen op een (volledige) heropening van de economie waar de achterblijvers van 2020 van profiteren.

Ook de koersen van spelers actief in duurzame infrastructuur laten dit jaar forse uitschieters zien, zowel naar boven (China Longyuan +49,6%), als naar beneden (Red Electrica -16% en EDP Renovavais -20,6%). In deze sector zien we dat beleggers meer oog hebben gekregen voor waardering. Hoewel de lange termijn vooruitzichten voor de duurzame energiesector bijzonder goed zijn, was de waardering van een aantal spelers niet meer zo aantrekkelijk. We hebben de afgelopen maand gebruik gemaakt van de forse koersbewegingen in de markt door achterblijvers te kopen en bedrijven met een hogere waardering of mindere vooruitzichten te verkopen.

Ondanks de grote koersuitslagen sloot het DD Property Fund de maand februari nagenoeg onveranderd. De Europese vastgoedaandelenmarkt (EPRA Index) deed in februari een stapje terug (-0,8%) waardoor het verlies voor het jaar van de index is opgelopen tot 3,9%. Duurzame infrastructuur gaf afgelopen maand behoorlijk wat terrein prijs. De Eagle Renewable Energy Index sloot de maand af met een verlies van 8,0% (in euro's gemeten). De exposure van het DD Property Fund naar duurzame energie bedroeg ultimo februari 21%.

Grootste positieve en negatieve bijdrage

De grootste positieve bijdrage kwam de afgelopen maand van Eurocommercial Properties dat 10,7% in waarde steeg, goed voor een bijdrage aan het resultaat van 0,4%. Ook Douglas Emmett, investeerder in kantoren en appartementen in Los Angeles en omgeving, zorgde met een stijging van 18,3% voor een mooie positieve bijdrage. De grootste negatieve bijdrage kwam op naam van Atlantica Sustainable Infrastructure. In januari stond het aandeel nog bij de hoogste stijgers, maar de infrastructuursector stond

de afgelopen maand onder druk als gevolg van de opgelopen waardering en de voorkeur van beleggers voor bedrijven die profiteren van de heropening van de economie. De daling heeft dan ook niets te maken met mindere vooruitzichten. Sterker nog, het bedrijf zal de komende jaren juist volop profiteren van de energietransitie. Ook Adler en Vonovia behoorden net als in januari tot de verliezers maar de koersdalingen waren in februari een stuk minder groot.

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

Top 5 hoogste bijdrage			Top 5 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
Eurocomm. Prop. (Ned)	10,7%	0,4%	Atlantica Sust. (VS)	-12,5%	-0,4%
Douglas Emmett (VS)	18,3%	0,4%	Adler Group (Dui)	-5,5%	-0,3%
Mitsui Fudosan (Jap)	11,4%	0,4%	Vonovia (Dui)	-4,4%	-0,3%
Hysan Dev. (HK)	17,0%	0,3%	Equinix (VS)	-11,9%	-0,3%
Shurgard (Bel)	8,5%	0,3%	Digital Realty (VS)	-6,3%	-0,2%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

Portefeuillewijzigingen

De afgelopen maand hebben we een fors aantal transacties gedaan als gevolg van de grote bewegingen op de wereldwijde aandelenbeurzen. De weging van Aedifica, Atlantica Sustainable Infrastructure, Cellnex, Digital Realty, EDP Renovavais, Equinix, Greencoat Renewables, Hufvudstaden, Kojamo, LEG, Prologis en Red Electrica is wat verhoogd. De posities in Brookfield Renewable Partners, Douglas Emmett, Essex en SPG hebben we wat afgebouwd na forse koersstijgingen.

Het aandeel Boralex hebben we nieuw aan de portefeuille toegevoegd. Boralex is een Canadees bedrijf dat zich 100% richt op de opwekking van duurzame energie, voornamelijk door te beleggen in windmolenparken. Het bedrijf is al meer dan 30 jaar actief in de sector en belegt in Canada (48%), Frankrijk (48%) en de VS (4%). De komende jaren verwacht Boralex vooral in Frankrijk te groeien. Naast leveringen aan nutsbedrijven zoals Hydro Quebec en EDF sluit Boralex in toenemende mate deals met grote ondernemingen. Zo werden recent langlopende contracten in Frankrijk afgesloten met supermarktketen Auchan en telecombedrijf Orange voor de levering van duurzame energie. Boralex is vooral goed in de ontwikkeling van complexe middelgrote projecten. Hierdoor heeft Boralex minder last van concurrentie waardoor het een hogere marge kan behalen. Naast eigen ontwikkelingen doet Boralex regelmatig acquisities. De verwachting is dat de huidige 2GW aan capaciteit mede hierdoor zal groeien tot 2,8GW in 2023. Ter financiering van deze groei doet de onderneming geregeld een beroep op de kapitaalmarkt. Hierbij wordt Boralex gesteund door een aantal grote aandeelhouders zoals CDP Quebec.

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

Onderneming en weging			
Vonovia (Dui)	6,0%	Greencoat UK Wind (VK)	3,4%
Adler Group (Dui)	5,7%	Shurgard (Bel)	3,2%
Eurocomm. Prop. (Ned)	4,5%	Klépierre (Fra)	3,3%
I-RES (Ier)	4,4%	Merlin Properties (Spa)	3,1%
Mitsui Fudosan (Jap)	3,5%	Greencoat Renewables (Ier)	3,1%

Bron: DoubleDividend

Het DoubleDividend Team

Bijlage: portefeuille karakteristieken

De tabel hieronder geeft de belangrijkste kenmerken van de portefeuille van DDPF 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	6,6%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	30,4%
Dividendrendement, huidig	3,7%	Standaarddeviatie	23,4%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

