

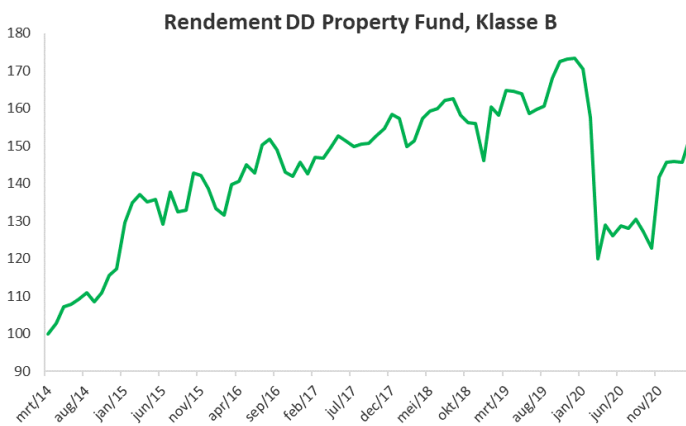
# Maandbericht maart 2021

## 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 maart 2021 een rendement behaald van 4,41% (klasse B) waardoor de intrinsieke waarde per aandeel steeg naar € 31,57.



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

## Fondsinformatie

### Kerngegevens

Fondsomvang	€ 39,3 mln
Uitstaande aandelen A	373.925
Uitstaande aandelen B	544.362
Uitstaande aandelen C	338.259
Intrinsieke waarde A*	€ 30,57
Intrinsieke waarde B*	€ 31,57
Intrinsieke waarde C*	€ 31,66
Aantal posities	41

### 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](http://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	<b>9,87</b>
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	<b>12,75</b>
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	<b>-9,62</b>
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	<b>11,81</b>
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	<b>3,35</b>
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	<b>21,18</b>
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	<b>18,13</b>
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	<b>5,13</b>
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	<b>8,74</b>
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	<b>-7,82</b>
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	<b>18,63</b>
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	<b>-15,88</b>
2021	0,03	-0,08	4,41										<b>4,35</b>

\* 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

Zowel vastgoed als duurzame infrastructuur kenden een goede maand. De Europese EPRA Index sloot de maand maart af met een plus van 3,5% en de wereldwijde EPRA Index steeg zelfs 6,1% in waarde, mede vanwege de sterke dollar. Ook duurzame infrastructuur wist de weg omhoog weer te vinden. De Eagle Renewable Energy Index sloot de maand af met een winst van 3,9%. Het DD Property Fund steeg 4,4% in waarde en laat hiermee sinds het dieptepunt een jaar geleden een krachtig herstel zien.

Beleggers krijgen vertrouwen in het economische herstel en durven weer vooruit te kijken nu wereldwijd de vaccinatieprogramma's op volle toeren draaien, het Amerikaanse stimuleringspakket van \$ 1.900 miljard is goedgekeurd en de ECB heeft besloten het tempo van het opkoopprogramma onder het *Pandemic Emergency Purchase Programme* op te voeren. Per saldo verwacht de VN een wereldwijde economische groei in 2021 van 4,7%. Wel zijn er duidelijke verschillen. De VS en China groeien naar verwachting met tenminste 6%, maar Europa blijft duidelijk achter vanwege de aanhoudende lockdowns.

Een uitdaging is de oplopende inflatieverwachting, vooral in de VS. De opgelopen energieprijzen, de aanbodtekorten als gevolg van de verstoringen in de productieketen en een geldkraan die wagenwijd openstaat, maakt dat beleggers vrezen voor een hogere inflatie. De FED probeert beleggers ondertussen gerust te stellen door erop te wijzen dat de inflatie voornamelijk zal oplopen door tijdelijke factoren en dat de Amerikaanse arbeidsmarkt nog verre van hersteld is. Ook wij zijn van mening dat het nog te vroeg is om te concluderen dat er sprake zal zijn van een structureel hogere inflatie.

Voor vastgoed en infrastructuur hoeft een hogere inflatie niet negatief uit te pakken. Wellicht dat de waardes wat onder druk komen vanwege een stijgende rente, maar daar staat tegenover dat contracten doorgaans worden aangepast voor inflatie. Vooral infrastructuur zal hier naar verwachting van profiteren.

De afgelopen maand presenteerden de laatste bedrijven, zoals de Duitse woningspelers Adler Group, LEG en Vonovia, de kwartaalcijfers. Over het algemeen waren de cijfers in lijn met de verwachtingen. Uitzondering was Eurocommercial Properties dat het beter deed dan analisten verwachtten. De portefeuillewaarde daalde ondanks de coronacrisis slechts licht. Ook de leegstand liep slechts met 0,2% op (tot 1,6%) en nieuwe huurcontracten lagen liefst 10% boven het oude niveau. Ondanks de sterke cijfers heeft het management toch besloten het dividend fors te verlagen. Op die manier kan het management eventuele nieuwe tegenvallers opvangen.

## Grootste positieve en negatieve bijdrage

De grootste positieve bijdrage kwam de afgelopen maand van Irish Residential Properties (IRES) dat 11,7% in waarde steeg. Het aandeel werd tijdens de crisis fors afgestraft hoewel de cijfers daar geen aanleiding toe gaven. Inmiddels is het aandeel meer dan 50% hersteld sinds het dieptepunt in april vorig jaar. Ook de posities in Prologis (logistiek vastgoed) en American Tower (telecommasten) zorgden voor een mooie

bijdrage aan het resultaat. Beide ondernemingen kochten we nog aan het begin van de maand tegen fors lagere koersen.

De grootste negatieve bijdrage kwam op naam van het Canadese Boralex dat iets meer dan 7% aan beurswaarde verloor. Een aanleiding voor de daling was er niet en daarom hebben we op lage niveaus onze positie stevig uitgebreid.

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

Top 5 hoogste bijdrage			Top 5 laagste bijdrage		
	Rendement	Bijdrage		Rendement	Bijdrage
IRES (Ier)	11,7%	0,5%	Boralex (Can)	-7,2%	-0,1%
Prologis (VS)	11,2%	0,4%	Aedifica (Bel)	-5,1%	-0,1%
American Tower (VS)	14,2%	0,3%	China Longyuan (Chi)	-5,7%	-0,1%
Vonovia (Dui)	5,6%	0,3%	Shurgard (Bel)	-1,4%	-0,1%
Eurocomm. Prop (Ned)	6,8%	0,3%	Aquila (VK)	-2,3%	-0,1%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

## Portefeuillewijzigingen

De afgelopen maand hebben we de weging van American Tower, Atlantica Sustainable Infrastructure, Boralex, China Longyuan, EDP Renovavais, Equinix, Greencoat Renewables en Prologis wat verhoogd. De posities in Klépierre hebben we wat afgebouwd.

Het aandeel CTP is nieuw aan de portefeuille toegevoegd door eind maart mee te doen aan de IPO (beursintroductie). Het bedrijf haalde voor circa € 1 miljard aan nieuw kapitaal op om verdere groei te financieren. CTP is met een portefeuille van € 6 miljard de grootste belegger en ontwikkelaar in logistiek vastgoed in Centraal en Oost-Europa, met dominante posities in Tsjechië en Roemenië en daarnaast een steeds grotere marktpositie in Hongarije en Slowakije. Centraal en Oost-Europa wordt logistiek gezien steeds belangrijker vanwege de toegenomen handel tussen Oost en West-Europa en de verbinding met Azië. De vraag naar distributiecentra en grootschalige opslagcentra blijft hierdoor de komende jaren onverminderd groot en CTP kan hiervan profiteren. De onderneming streeft in 2023 naar een portefeuille van € 10 miljard vooral door eigen distributiecentra te ontwikkelen. Hierop behaalt het bedrijf marges tot wel 50%. Naast de bestaande landen denkt CTP te kunnen groeien in landen als Oostenrijk, Polen en Servië omdat de huidige huurders daar ook zitten. Ook wat betreft duurzaamheid maakt CTP grote stappen. Zo wordt in de komende zeven jaar voor meer dan € 450 miljoen geïnvesteerd in zonnepanelen.

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

Onderneming en weging			
Vonovia (Dui)	5,9%	Mitsui Fudosan (Jap)	3,4%
Adler Group (Dui)	5,3%	Prologis (VS)	3,4%
IRES (Ier)	4,6%	Greencoat UK Wind (VK)	3,3%
Eurocommercial Prop. (Ned)	4,5%	Atlantica Sustainable (VS)	3,2%
Equinix (VS)	3,5%	Digital Realty (VS)	3,1%

Bron: DoubleDividend

### **Wijziging in het prospectus DD Property Fund: naamswijziging en wijziging voorwaarden**

Per 1 april 2021 heeft DD Property Fund N.V. haar beleggingsbeleid gewijzigd en belegt zij wereldwijd in alternatieve beleggingscategorieën, waaronder in het bijzonder ondernemingen die beleggen in vastgoed en infrastructuur. Als gevolg hiervan heeft DD Property Fund N.V. besloten haar naam te wijzigen in **DD Alternative Fund N.V.** De naamswijziging volgt uit de statutenwijziging, die aan de orde is geweest op de aandeelhoudersvergadering van 30 maart 2021. Daarnaast zijn in het prospectus de nieuwe vereisten zoals uiteengezet in de Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector EU/2019/2088 ('SFDR') opgenomen.

Het prospectus d.d. 1 april 2021, de wijzigingen alsmede de toelichting op de wijzigingen zijn te raadplegen op [www.doubledividend.nl](http://www.doubledividend.nl).

**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	6,3%	VAR (Monte Carlo, 95%, 1-jaars)	30,5%
Dividendrendement, huidig	3,4%	Standaarddeviatie	23,3%

Bron: DoubleDividend/Bloomberg

