

**Notulen Algemene Vergadering van Aandeelhouders DD Property Fund N.V.
donderdag 12 mei 2015, aanvang 14.30 uur
Hotel NH Musica, Van Leijenberglaan 221, 1082 GG, Amsterdam.**

NOTULEN van het verhandelde in de te Amsterdam op 12 mei 2015 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders (de vergadering) van de te Amsterdam gevestigde naamloze vennootschap: DD Property Fund N.V.

Aanwezigen:

- DoubleDividend Management B.V.: J.M. Hogeslag, W.P.C. Kastrop, B.M.H. Clerkx en D. Timmerman (secretaris)
- 16 aandeelhouders
- 1 bezoeker

1. Opening

Mevrouw Hogeslag opent de officiële vergadering en heet allen van harte welkom. Mevrouw Hogeslag neemt het voorzitterschap van de vergadering op zich.

De voorzitter stelt iedereen van DoubleDividend Management B.V. voor en wijst mevrouw D. Timmerman aan als secretaris van de vergadering.

De voorzitter constateert dat aandeelhouders conform de wet en de statuten van de vennootschap tot deze vergadering zijn geroepen, zodat de vergadering rechtsgeldige besluiten kan nemen. De voorzitter deelt mede dat ter vergadering 16 stem- en/of vergadergerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, samen met de Stichting Beleggersgiro DoubleDividend. De stichting Beleggersgiro DoubleDividend ontving van 5 stem- en/of vergadergerechtigden een steminstructie. De stichting zal overigens conform het beleid geen stem uitbrengen op de door haar gehouden aandelen. De 16 aanwezige stem- en/of vergadergerechtigden en de 5 stem- en/of vergadergerechtigden die een steminstructie hebben gegeven, hebben tezamen recht op het uitbrengen van 73.419 stemmen (zijnde 11,6% van het uitstaande aandelenkapitaal).

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2014

Mevrouw Hogeslag doet verslag over het boekjaar 2014. Aan de hand van een presentatie wordt onder meer ingegaan op de resultaten van de beleggingsportefeuille over het jaar 2014, de relevante marktontwikkelingen en de doorgevoerde wijzigingen van het fonds. De presentatie is te raadplegen via de website van DoubleDividend (www.doubledividend.nl). DD Property Fund N.V. boekte een netto rendement van 21,2% over 2014.

De directie geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Langenberg vraagt waar de grens ligt voor de beleggingen buiten Europa.

De directie geeft aan dat de focus Europa is, maar dat daarnaast, als aanvulling op de portefeuille, ook in andere landen kan worden belegd. Voorbeelden hiervan zijn nu de twee vastgoedondernemingen uit Hong Kong en Amerika. Voor de beleggingen buiten Europa wordt hetzelfde beleggingsproces gehanteerd.

Er zal alleen worden belegd in westerse landen en hierbij wordt ook gekeken naar de politieke situatie en de corporate governance van het land. Daarnaast zijn de kwaliteits- en rendementseisen nog iets hoger voor beleggingen buiten Europa. Er moet voldoende compensatie zijn voor additionele risico's zoals bijvoorbeeld het valutarisico.

De heer Verhaar vraagt naar het grote belang in het Verenigd Koninkrijk. In het jaarverslag staat ook vermeld dat valutarisico's niet worden afgedekt. Hoe zit dat?

Het klopt inderdaad dat het fonds een grote positie heeft in het Verenigd Koninkrijk. Dit is in lijn met de geografische verdeling van de Europese vastgoedindex. Het Verenigd Koninkrijk kent een sterke markt en een hoge economische groei. De verwachting is dat dit zeker aanhoudt. En dat maakt het beleggen in vastgoed aantrekkelijk. Het valutarisico wordt gecompenseerd door de hogere rendementen, door een sterke markt en hoge economische groei van het land.

De heer Verhaar vraagt naar de groei door de fusie tussen ActivInvestor Management B.V. en Double Dividend B.V. Kan daar al meer over worden gezegd?

De voorzitter geeft aan dat aan het begin van de fusie er € 50 miljoen onder beheer was en dit is nu € 80 miljoen, deels door de stijgende koersen maar er zijn ook meer klanten bij gekomen. Daarbij ontvangt DoubleDividend veel positieve berichten uit de markt. De beleggingsfilosofie wordt goed ontvangen en ook veel particuliere klanten zijn klaar met de grootbanken en zijn op zoek naar andere mogelijkheden zoals DoubleDividend.

De heer Pliester vraagt naar de groei van het fonds.

De voorzitter geeft aan dat het fonds gegroeid is van € 15 miljoen naar € 21 miljoen ten opzichte van de start van de fusie.

De heer de Vos geeft aan dat er per 1 januari 2015 drie belangrijke wijzigingen zijn doorgevoerd: de fusie, de beursnotering en de aandelensplitsing. Zijn de gevolgen hiervan al bekend? Houden jullie dit bij?

De voorzitter geeft aan de wijzigingen o.a. al voor groei van het fonds heeft gezorgd, maar de heer Clerkx kan misschien beter de gevolgen voor het fonds toelichten.

De heer Clerkx vertelt dat allereerst fusie goed is gecommuniceerd naar de bestaande aandeelhouders. Iedereen is gebeld of er is een e-mail gestuurd met uitleg rondom de fusie. Het merendeel vond het een helder en duidelijk verhaal. Slechts een beperkt aantal aandeelhouders vond de veranderingen vervelend. Hier is extra aandacht naar toe gegaan en tot vandaag heeft de fusie niet geleid tot uitstroom voor het fonds.

De beursnotering heeft gezorgd voor meer zichtbaarheid en toegankelijkheid. Het is nu veel makkelijker om in de fondsen te stappen en dit gebeurt daardoor juist ook of juist veel sneller. De aandelensplitsing hangt samen met de beursnotering.

Nu ruim een jaar na de fusie wil de voorzitter graag nog van de gelegenheid gebruik maken om twee aanwezigen in de zaal te bedanken voor hun inzet van de afgelopen jaren. Dit is ten eerste mevrouw Anka Reijnen. Zij heeft zich vele jaren ingezet voor ActivInvestor en is per 1-4-2014 als directielid afgetreden. Ook oud-commissaris, de heer Schuckink Kool, wil zij bedanken voor de inzet van de afgelopen jaren.

3. Voorstel tot vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2014

De voorzitter stelt aan de orde de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2014. De voorzitter geeft ruimte aan de aanwezigen om hierover vragen te stellen.

De heer Schuckink Kool geeft aan dat op pagina 20 van het jaarverslag wordt aangegeven dat er een stelselwijziging heeft plaatsgevonden en dat de cijfers voor de inkoopwaarde 2013 zijn aangepast conform deze wijziging. Maar in de tabel op pagina 24 geven de kolommen geen goed vergelijkingsbeeld. De opsomming van de inkoopwaarde ultimo 2014 en ultimo 2013 is niet correct.

De voorzitter geeft aan de cijfers niet geheel bij de hand te hebben, maar geeft aan dat de correcte tabel in de notulen van de vergadering zal worden opgenomen. De optelsom in het jaarverslag bedraagt een bedrag van € 21.577.074 ultimo 2014 en € 17.213.927 ultimo 2013, maar dit moet een bedrag zijn van € 15.452.070 ultimo 2014 en € 17.102.000. Zie hieronder de correcte tabel:

	Aantal aandelen 31-12-2014	Inkoopwaarde 31-12-2014 €	Marktwaaarde 31-12-2014 €	% van totale beleggingen	Inkoopwaarde 31-12-2013 €	Marktwaaarde 31-12-2013 €	% van totale beleggingen
Aandelen beursgenoteerd							
Alstria Office REIT	-	-	-	-	954.869	968.162	6,30%
Altea Cogedim	5.601	591.751	737.092	5,12%	596.519	716.928	4,67%
Argo Real Estate Opportunities Fund*	5.980.808	2.207.763	1	-	2.207.763	131.578	0,86%
Atrium European Real Estate	-	-	-	-	1.010.715	1.032.819	6,72%
Befimmo SCA Sicafi	5.000	260.071	301.050	2,09%	-	-	-
Capital & Counties properties	200.000	817.115	939.630	6,53%	-	-	-
Citycon	-	-	-	-	840.086	972.452	6,33%
Cofinimmo	-	-	-	-	766.240	758.387	4,94%
Deutsche Annington	50.000	1.049.844	1.405.750	9,77%	-	-	-
Deutsche EuroShop	-	-	-	-	625.596	618.360	4,02%
DIC Asset	-	-	-	-	833.403	743.647	4,84%
Eurocommercial Properties	-	-	-	-	597.482	638.802	4,16%
Gecina	10.800	1.072.212	1.117.800	7,77%	-	-	-
GAGFAH	-	-	-	-	511.982	535.000	3,48%
Great Portland Estates	85.000	669.935	808.324	5,62%	-	-	-
Hamborner REIT	-	-	-	-	589.329	665.216	4,33%
Hufvudstaden	164.998	1.723.311	1.769.724	12,30%	-	-	-
Icade	-	-	-	-	966.241	984.598	6,41%
Intu properties	187.500	748.219	806.971	5,61%	-	-	-
Klépierre	26.400	861.483	943.272	6,56%	523.746	529.057	3,44%
Land Securities Group	90.000	1.220.439	1.341.795	9,33%	-	-	-
LEG Immobilien	-	-	-	-	902.017	899.803	5,86%
Mercialys	-	-	-	-	985.346	892.125	5,81%
Prime Office	227.987	980.352	667.318	4,64%	787.690	522.689	3,40%
Retail Estates	-	-	-	-	508.809	534.945	3,48%
Shaftesbury	58.000	485.768	583.700	4,06%	-	-	-
Sponda	-	-	-	-	672.548	687.420	4,47%
Swiss Prime Site	15.000	912.531	910.716	6,33%	-	-	-
Unibail-Rodamco	4.500	840.072	957.825	6,66%	-	-	-
Unite Group	120.000	662.978	719.026	5,00%	-	-	-
VastNed Retail	10.000	348.226	374.500	2,60%	678.652	662.999	4,31%
VIB Vermögen	-	-	-	-	771.378	932.800	6,07%
Wereldhave	-	-	-	-	771.589	939.132	6,11%
Totaal	7.241.594	15.452.070	14.384.494	100%	17.102.000	15.366.919	100%
Totaal beleggingen aandelen	7.241.594	15.452.070	14.384.494	100%	17.102.000	15.366.919	100%

De heer Verhaar vraagt naar het saldo van de wettelijke reserves en of dit verder wordt afgebouwd.

De voorzitter bevestigt dat dit saldo samenhangt met de materiële vaste activa van het fonds. Door afschrijvingen van de vaste activa is dit verder afgenomen en het zal dit jaar afnemen tot nihil.

De heer Verhaar vraagt ook naar het saldo van de agioreserves en het geplaatste kapitaal. Deze saldo's bij elkaar opgeteld laten zien wat de gemiddelde inleg is per aandeelhouder. Klopt dit?

De voorzitter en diverse aanwezigen in de zaal bevestigen dat dit correct is. De begin koers van het DD Property Fund N.V. bedroeg € 1.000,00, maar velen zijn ook ingestapt tegen een hogere koers en een lagere koers.

De heer Nagelsmit vraagt naar het inkoop aandelen overzicht op pagina 18 van het jaarverslag. Waar komt dit bedrag vandaan? Aandelen worden toch verkocht op de markt?

De voorzitter geeft aan dat DD Property Fund N.V. sinds 2010 een open-end fonds is met dagelijkse verhandelbaarheid. Dit houdt in dat er dagelijks aandelen in DD Property Fund N.V. kunnen worden aangekocht en verkocht kunnen worden. Bij aan- en verkoop van aandelen is het fonds altijd de tegenpartij. Dit gaat tegen de koers gebaseerd op de onderliggende posities. Hierbij werkt niet het vraag en aanbod mechanisme zoals bij een closed-end fonds. Deze vrijheid van dagelijkse verhandelbaarheid vinden wij zeer belangrijk.

De heer Verhaar vraagt of dit ook zo werkt bij handel via Euronext.

De voorzitter bevestigt dat aan- en verkopen zowel via NPEX als Euronext via hetzelfde handelsmechanisme werken.

De heer Verdaat vraagt of het fonds wel verhandelbaar blijft via NPEX.

De voorzitter geeft aan dat het fonds verhandelbaar blijft via NPEX. En nu ook verhandelbaar is via Euronext.

De voorzitter brengt de vaststelling van de jaarrekening in stemming. De voorzitter constateert dat de jaarrekening met algemene stemmen is aangenomen.

4. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de directeur

De voorzitter stelt aan de orde de verlening van decharge aan de directie over het gevoerde beleid in het boekjaar 2014 zoals uiteengezet in de jaarrekening 2014. De voorzitter constateert dat er geen vragen zijn over het voorstel decharge te verlenen aan de directieleden.

De voorzitter brengt het punt in stemming. De voorzitter constateert dat het voorstel tot het verlenen van decharge aan de directieleden voor hun gevoerde beleid in 2014 met algemene stemmen is aangenomen.

5. Voorstel tot vaststelling van de winstbestemming

De voorzitter stelt aan de orde het vaststellen van het dividend over 2014 en leest onderstaande voor aan de vergadering:

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over het boekjaar 2014 een totaal dividend van € 1,00 per aandeel vast te stellen (na splitsing aandelen van 1 januari 2015). Na aftrek van het in november 2014 uitgekeerde interim-dividend in contanten van € 0,50 per aandeel (na splitsing aandelen van 1 januari 2015) bedraagt het slotdividend eveneens € 0,50 in contanten per aandeel. Het slotdividend over het boekjaar 2014 zal betaalbaar worden gesteld op 18 mei 2015.

Het niet als dividend uit te keren deel van de nettowinst zal worden toegevoegd aan de diverse reserves.

Voorts geeft de voorzitter aan dat de betaalbaarheid van het dividend dit jaar later valt doordat het fonds, door de beursnotering, nu te maken heeft met een langere oproeptermijn voor de algemene vergadering dan in het verleden. De voorzitter geeft de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Pliester geeft aan dat het dividend nu 3% van de huidige koers bedraagt. Vorig jaar is er gesproken over een dividendrendement van 4%. Wat is de verwachting?

De directie geeft aan dat door de koersstijgingen het dividend nu 3% bedraagt. Maar de insteek is om het dividend dat binnenkomt uit onderliggende posities na kosten uit te keren aan de aandeelhouders. Het management streeft naar een consistent, licht groeiend dividend en de verwachting is dat het dividend van de onderliggende posities iets gaat stijgen.

De heer Bouwknecht vraagt of er mogelijkheid is voor stockdividend?

De voorzitter geeft aan dat via NPEX het dividend automatisch herbelegd kan worden. Dit gebeurt de dag na uitkering.

De voorzitter brengt het voorstel in stemming en constateert dat de vergadering het voorstel met algemene stemmen aanvaardt.

6. Benoeming accountant

De voorzitter stelt aan de orde de benoeming van de accountant voor het boekjaar 2015 en leest onderstaande voor aan de vergadering.

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om BDO Audit & Assurance B.V. te benoemen als de externe accountant van de vennootschap voor het boekjaar 2015.

De voorzitter geeft aan dat er offertes zijn opgevraagd bij drie partijen te weten; BDO Audit & Assurance B.V., KPMG Accountants N.V. en Ernst & Young Accountants LLP voor de accountantscontrole boekjaar 2015.

Uit de offertes kwam BDO Audit & Assurance B.V. als goedkoopste naar voren. Daarnaast heeft de beheerder goede ervaring met deze accountant en zorgt het behoud van de bestaande accountant ook voor rust. Gezien de beursnotering is DD Property Fund N.V. verplicht om om de acht jaar te switchen van accountant, dus over enkele jaren zal ook weer gekeken moeten worden naar een nieuwe accountant.

De voorzitter brengt het voorstel in stemming en constateert dat de vergadering het voorstel met algemene stemmen heeft aangenomen.

7. Rondvraag

De voorzitter stelt de rondvraag aan de orde.

De heer Pliester vraagt naar de verwachtingen van het fonds voor de komende twee jaar.

De heer Kastrop geeft aan dat de afgelopen maanden de liquide middelen tot 15% van het fondsvermogen bedroegen. De markt is hard gestegen en het is nu wachten op een dipje zodat er weer kan worden aangekocht. Maar er zit voldoende up side in volgens de modellen. Daarnaast trekt de economie weer aan en zijn de balansen sterk, dus deze bieden voldoende weerbaarheid.

De heer Schuckink Kool vraagt of het management een idee heeft van het intereustrisico van de onderliggende posities.

De heer Kastrop geeft aan dat hier zeker een beeld van is en ook wordt meegenomen bij de beleggingsbeslissingen. Per land en per bedrijf zijn er duidelijke verschillen. De grotere vastgoedondernemingen bieden meerdere opties, zoals obligaties, bankleningen etc. De kleinere ondernemingen zorgen voor vele leningen van diverse banken met verschillende looptijden. Op deze manier wordt het intereustrisico beheerst.

De heer Pliester vraagt naar de ontwikkeling van DD Property Fund N.V. aandelenklasse B.

De heer Kastrop geeft aan dat dit zeker aantrekt. De afgelopen week was er toevallig weer inflow. Het heeft alleen tijd nodig en track record van het fonds voordat professionele partijen instappen.

8. Sluiting

Onder dankzegging van de aanwezigheid en de inbreng sluit de voorzitter om 16.30 uur de vergadering.

Amsterdam,

Amsterdam,

J.M. Hogeslag
voorzitter

D. Timmerman
secretaris