

doubledividend



**VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS**

12 MEI 2015

AMSTERDAM

Inhoud

1. Introductie DoubleDividend Management B.V.
2. Kenmerken DD Property Fund N.V. (voorheen: ActivInvestor Real Estate N.V.) & beleggingsproces
3. Resultaten 2014 & overzicht portefeuille
4. Update vastgoedmarkt
5. Portefeuille cases: Shaftesbury en Deutsche Annington
6. DD Property Fund N.V. wijzigingen per 1 januari 2015
7. Rondvraag en sluiting

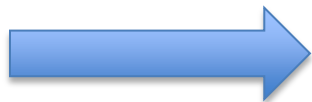
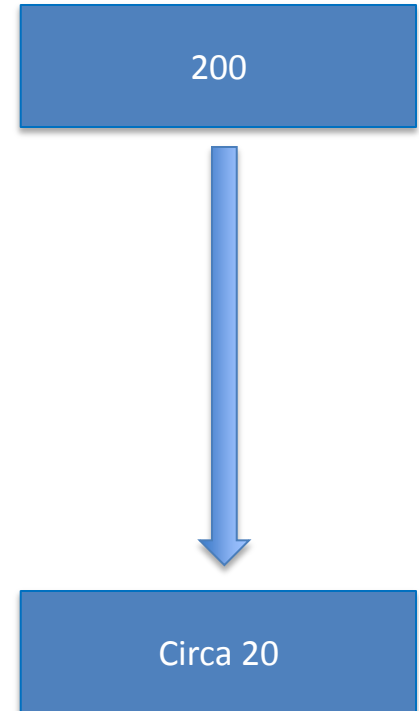
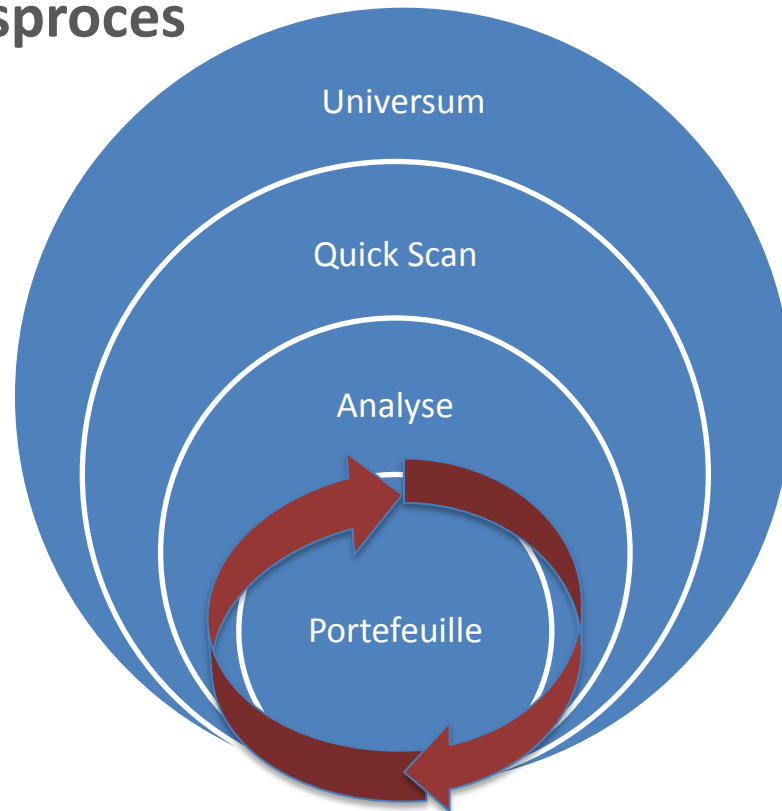
1. Introductie DoubleDividend Management B.V.

- Op 1 april 2014 is ActivInvestor Management B.V. gefuseerd met Double Dividend B.V. met als nieuwe naam: DoubleDividend Management B.V.
- Onafhankelijk, betrokken en kwaliteit
- DoubleDividend biedt een totaal oplossing voor het beleggen van uw vermogen tegen een lage kostenstructuur (rendement 2014:)
 - Vermogensbeheerportefeuille (neutraal profiel): 11,1%
 - DD Property Fund (ActivInvestor Real Estate): 21,2%
 - DD Equity Fund (DoubleDividend Equity Fund): 15,2%
- Onderscheidende beleggingsfilosofie
- Partnership waarborgt continuïteit en ondernemingsgeest
- Onafhankelijk van financiële instellingen en volledig onder toezicht van de AFM en DNB

2. Kenmerken DD Property Fund N.V. (voorheen: ActivInvestor Real Estate N.V.)

- Geconcentreerde aandelenportefeuille met vastgoed van hoge kwaliteit:
 - Binnenstedelijk
 - Residentieel
 - Dominante winkelcentra
- Vastgoedondernemingen moeten voldoen aan hoge kwaliteitseisen onder meer:
 - Lange historie en stabiliteit van winsten en dividenden
 - Lage schuldratio
 - Sterk management
 - Attractief risico- rendementsprofiel
- Duurzaamheid onderdeel van fundamentele analyse

2. Beleggingsproces

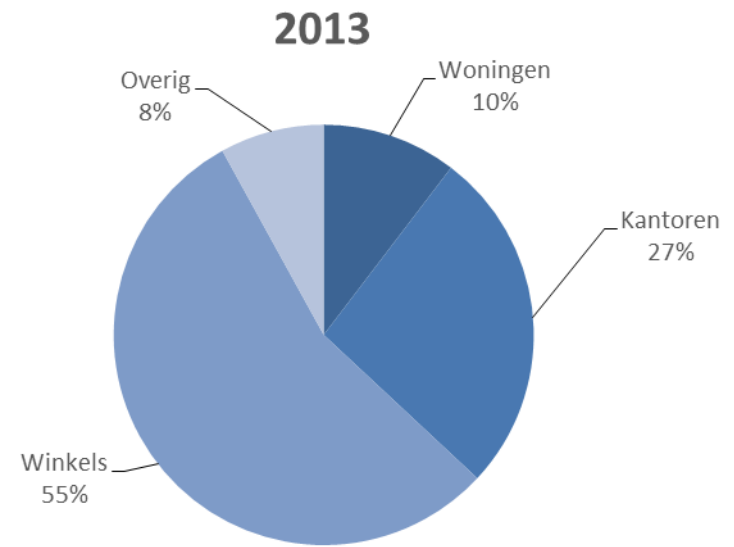
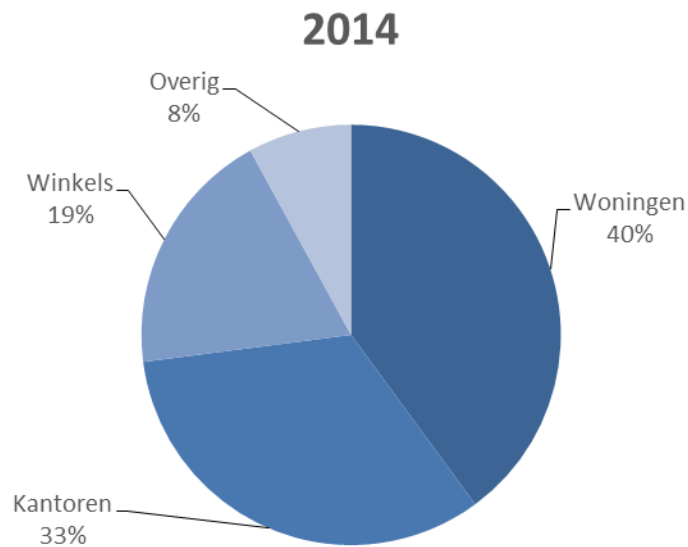


Eigen diepteanalyses zowel financieel als op duurzaamheid. Geïntegreerde analyse draagt bij aan financieel rendement en sterke weerbaarheid.

3. Resultaten 2014

- Door de zeer lage rente en gebrek aan alternatieven een goed jaar voor Europese vastgoedaandelen
- DD Property Fund sterke beleggingsresultaten tegen relatief laag risico door focus op kwaliteit
- Totaal rendement in 2014 van 21,2%:
 - Direct beleggingsresultaat: 550.327 euro
 - Indirect beleggingsresultaat: 2.203.728 euro
- Dividendrendement 2014: 6,8% (35 euro in contanten)
- Intrinsieke waarde per 31 december 2014: 582,36 euro (29,12 euro na splitsing)

3. Portefeuilleverdeling categorieën per 31 december



3. Portefeuilleverdeling naar regio per 31 december

	2014	2013
Verenigd Koninkrijk	36%	-
Frankrijk	19%	21%
Scandinavië	15%	13%
Duitsland	14%	38%
Zwitserland	6%	-
België	3%	10%
Spanje & Portugal	2%	3%
Italië	1%	3%
Nederland	1%	4%
Overig	2%	8%

3. Portefeuille 31 december 2014 – top 10

Hufvudstaden (Zwe)	10,3%	Klépierre (Fra)	5,5%
Deutsche Annington (Dui)	8,2%	Capital & Counties Properties (VK)	5,5%
Land Securities (VK)	7,8%	Swiss Prime Site (Zwi)	5,3%
Gecina (Fra)	6,5%	Great Portland Estates (VK)	4,7%
Unibail Rodamco (Fra)	5,6%	Intu Properties (VK)	4,7%

4. Vastgoed – directe markt

- Waardes commercieel vastgoed
 - Aanvangsrendementen topsteden en toplocaties op pré-crisis niveau
 - Beleggers op jacht naar rendement – meer animo tweedeklas vastgoed en periferie landen
 - Hoge activiteit op de transactiemarkt voor vastgoed
 - Vastgoedondernemingen zijn volop bezig vastgoed actief te managen
 - Nieuw uitdagingen: E-commerce, flexibiliteit huurcontracten, transformatie en nieuwe concepten
- Investeren in vastgoed verandert doordat wij anders kopen, werken en wonen

4. Vastgoed – indirecte markt

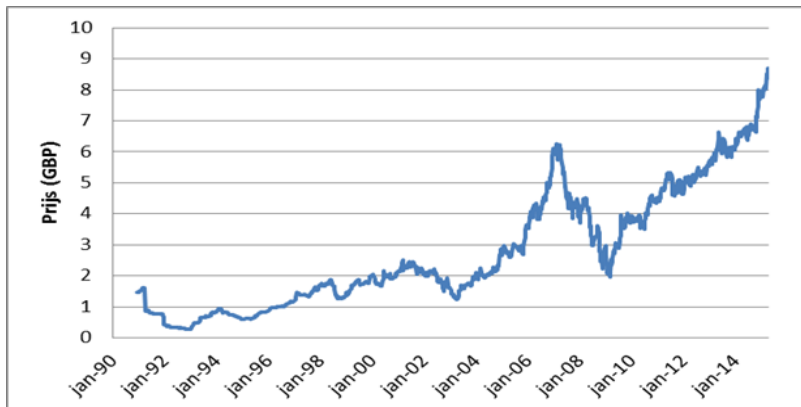
- Genoteerde vastgoedondernemingen met kwalitatief het beste vastgoed noteren met een aanzienlijke premie
- Consolidatietrend (Deutsche Annington – Gagfah, Klepierre - Corio)
- Positieve markt wordt gebruikt voor beursgangen, zelfs blind pools zijn in trek
- Secondaire markten zoals Spanje weer volop in beeld bij rendementszoekende belegger
- Kapitaalmarkt wordt volop gebruikt, zowel voor eigen vermogen (11,7 miljard euro Europa) als (converteerbare) obligaties (13,5 miljard euro Europa)

double dividend

5. Shaftesbury

“ontdek de wijk in de grote stad”

- Unieke positie binnenstedelijk vastgoed Londen West-End
- Portefeuille van ca. £ 2,6 miljard opgebouwd in 10 tallen jaren
- Aantal winkels 332, restaurants/pubs 280, woningen 491 en 415.000 Sq.ft kantoren
- Sterke balans, huurgroei en groeiend dividend



5. Deutsche Annington

“nummer 1 Duitse woningen”

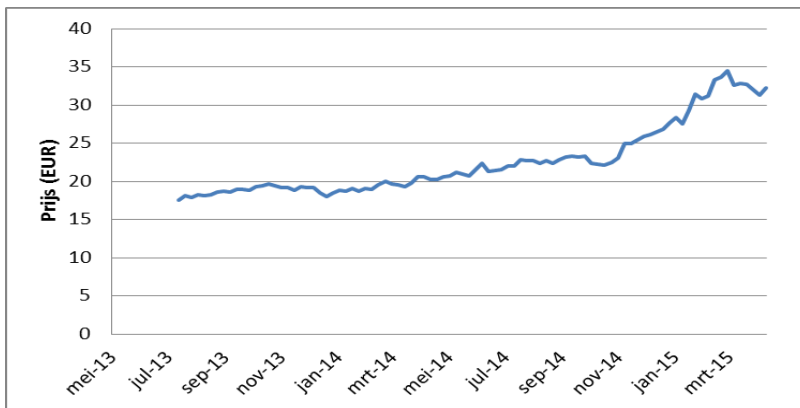
- Grootste woningspeler in Duitsland: circa 350.000 woningen
- Portefeuillewaarde ca. € 21 miljard
- Lage waarde < EUR 1000,- per meter
- Stabiele huurgroei en groei van het dividend



Portfolio Management

in € million	Residential units	Fair value (in € million)
North Rhine-Westphalia	94,961	5,010
Hesse	22,487	1,933
Bavaria	16,517	1,610
Schleswig-Holstein	19,772	984
Berlin	13,579	1,040
Bremen	9,787	530
Lower Saxony	6,336	306
Baden-Württemberg	5,568	418
Rhineland-Palatinate	4,998	324
Saxony	3,714	159
Hamburg	1,836	205
Saxony-Anhalt	1,190	40
Thuringia	1,053	59
Mecklenburg-Western Pomerania	642	43
Brandenburg	576	45
Saarland	12	1

Legend: < € 200 million (lightest), € 200 million – € 500 million (medium), ≥ € 500 million (darkest)



6. DD Property Fund N.V.: wijzigingen per 1 januari 2015

- Naamswijziging in DD Property Fund N.V.
- Duurzaam vastgoedaandelenfonds met focus Europa
- Introductie twee aandelenklassen
- Aantrekkelijke kostenstructuur voor zowel particuliere- als institutionele beleggers
 - Verlaging managementkosten (1,2% klasse A en 0,7% klasse B)
 - Afschaffing prestatievergoeding
 - Afschaffing in- en uitstapkosten van 1%: nu op- en afslag van 0,25%
- Splitsing aandelen (1 : 20)
- Open-end met beursnotering: dagelijks verhandelbaar op NPEX én Euronext

7. RONDVRAAG EN SLUITING

Contact

DoubleDividend Management B.V.
Herengracht 252
1016 BV Amsterdam

T: 020-5207660

M: contact@doubledividend.nl

W: www.doubledividend.nl

AFM nummer beheerder: 15000358



Signatory of:



Bijlage 1 – hoe zit DDPF eruit?

- Spreiding over een 20 tot 30-tal vastgoedaandelen, focus Europa; relatief geconcentreerde portefeuille
- Thema's: binnenstedelijk, woningen en dominante winkelcentra
- Sterke steden en economische gebieden
- Sterke bias naar kwaliteit
- Individuele posities normaliter 3% - 10%
- Hoge "active share"
- Eigen wegingsmodel op basis van rendementsverwachting, risico en score op ESG
- Bottom-up benadering
- Relatief laag risicoprofiel (Bèta, standaarddeviatie, VAR 95%)
- Lage turnover
- Verwacht jaarlijks rendement gemiddeld 5%-7% na kosten
- Dagelijks verhandelbaar op Euronext (open-end structuur)

Top 10 holdings			
Land Securities (VK)	7.4%	Capital & Counties Properties (VK)	5.2%
Hufvudstaden (Swe)	6.5%	Shaftesbury (VK)	5.1%
Great Portland Estates (VK)	6.0%	Unite Group (VK)	5.0%
Swiss Prime Site (Zwi)	5.6%	Healthcare Properties (VS)	5.0%
British Land	5.2%	Gecina (Fr)	4.7%

Spreiding naar land op basis van onderliggende portefeuilles		
Regio	Aandeel	
Benelux		3.0%
Duitsland		2.0%
Frankrijk		13.2%
Verenigd Koninkrijk		38.1%
Zweden		8.3%
Zwitserland		5.6%
Overig Europa		4.1%
Buiten Europa		7.7%
Liquiditeiten		17.9%
Totaal		100%

Spreiding portefeuille per vastgoedsector		
Trend	Aandeel	
Winkels		35.9%
Kantoren		23.9%
Woningen		13.0%
Overig		9.3%
Liquiditeiten		17.9%
Totaal		100%

Kenmerken portefeuille	
Waardering	
Cashflow yield, huidig	3,5%
Prijs/Intrinsieke waarde, huidig	105%
Dividendrendement	3,2%
Risico	
Schuld ratio	29%
VAR (Monte Carlo, 95%)	15,9%
Standaarddeviatie	12,3%

Data per ultimo april 2015