

doubledividend



**VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS**

31 MEI 2016

AMSTERDAM

Inhoud

1. Introductie DoubleDividend Management B.V.
2. Kenmerken DD Property Fund N.V. & beleggingsproces
3. Belangrijkste gebeurtenissen 2015
4. Resultaten 2015 & overzicht portefeuille
5. Update vastgoedmarkt
6. Portefeuille cases: ADO Properties en Hufvudstaden
7. Rondvraag en sluiting

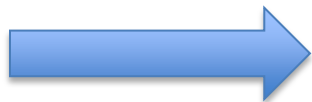
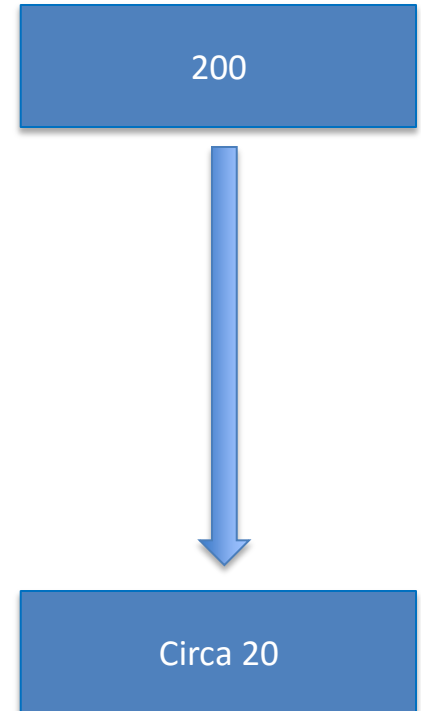
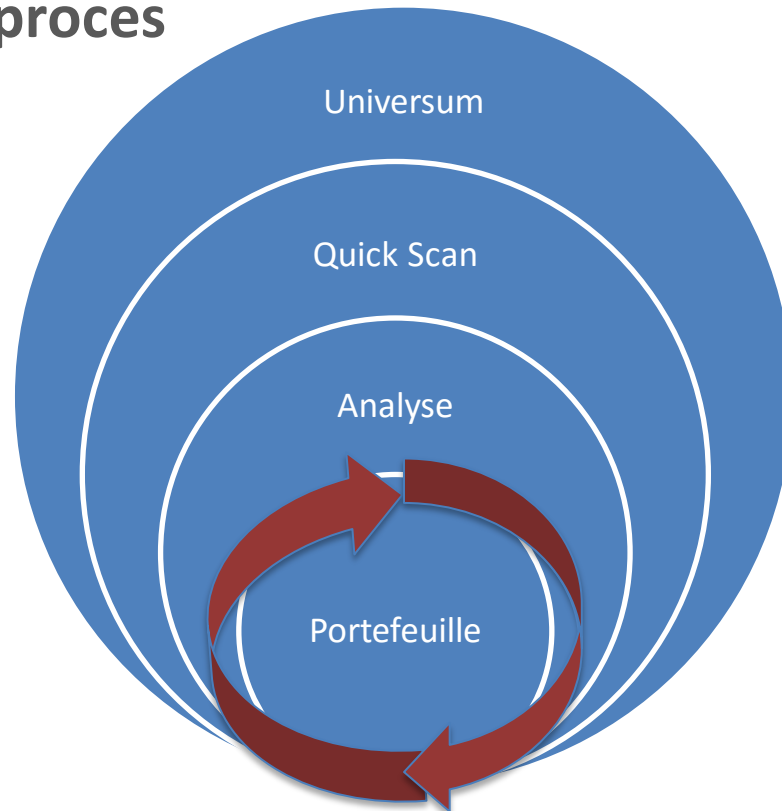
1. Introductie DoubleDividend Management B.V.

- Onafhankelijke specialist in verantwoord beleggen met onderscheidende beleggingsfilosofie
- DoubleDividend biedt een totaal oplossing voor het beleggen van uw vermogen tegen een lage kostenstructuur (rendement 2015:)
 - Vermogensbeheerportefeuille (neutraal profiel): 4,9%
 - DD Property Fund: 18,1% (klasse B)
 - DD Equity Fund: 10,7%
- Onafhankelijk, betrokken en kwaliteit
- 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.

- Geconcentreerde aandelenportefeuille met vastgoed van hoge kwaliteit:
 - Binnenstedelijk
 - Residentieel
 - Dominante winkelcentra
- Vastgoedondernemingen moeten voldoen aan hoge kwaliteitseisen (onze schijf van vijf):
 - Lange historie en stabiliteit van winsten en dividenden
 - Lage schuldratio
 - Sterk management en goed track record
 - Hoge score op duurzaamheid
 - Waardering

2. Beleggingsproces



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

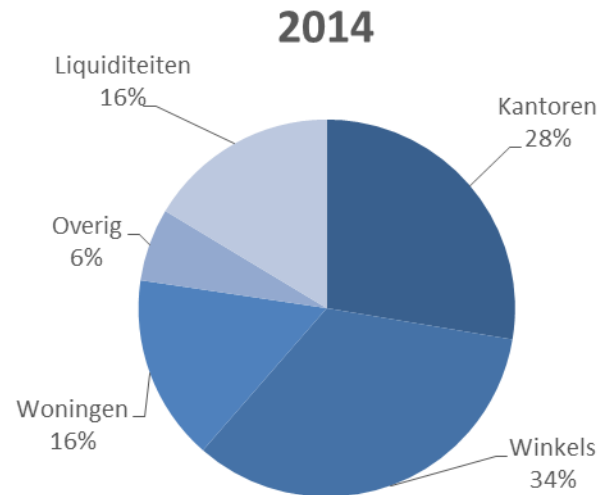
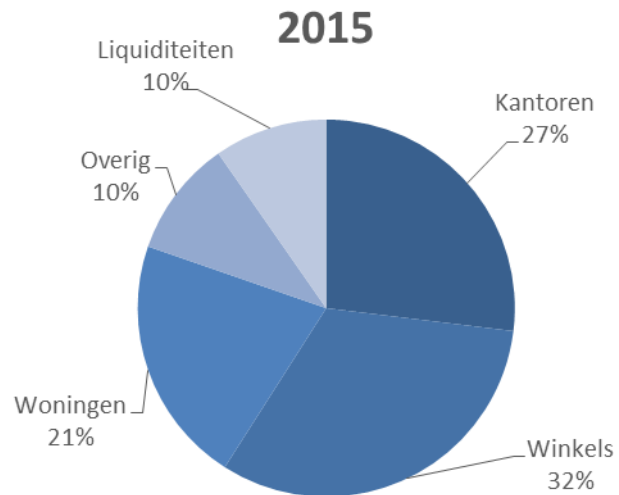
3. Belangrijkste gebeurtenissen 2015

- Naamswijziging naar DD Property Fund om uniformiteit uit te dragen
- Splitsing aandelen om toegankelijkheid te vergroten (1:20)
- Notering Euronext Amsterdam
- Introductie verschillende aandelenklassen (klasse A: particuliere beleggers, Klasse B: professionele beleggers)
- Verlaging managementvergoeding voor klasse A

4. Resultaten DD Property Fund 2015

- Door de lage rente en gebrek aan alternatieven een goed jaar voor Europese vastgoedaandelen
- Sterke beleggingsresultaten tegen relatief laag risico door focus op kwaliteit
- Totaal rendement in 2015 van 18,1% (klasse B) en 17,5% (klasse A):
 - Direct beleggingsresultaat: 586.685 euro
 - Indirect beleggingsresultaat: 3.076.212 euro
- Dividendrendement 2015: 3,4% (1 euro in contanten)
- Intrinsieke waarde per 31 december 2015: 33,40 (klasse B) en 33,23 (klasse A)

4. Portefeuilleverdeling categorieën per 31 december



4. Portefeuilleverdeling naar regio per 31 december

	2015	2014
Verenigd Koninkrijk	29%	36%
Scandinavië	15%	15%
Duitsland	13%	14%
Buiten Europa	12%	-
Frankrijk	12%	19%
Benelux	6%	4%
Overig Europa	6%	5%
Zwitserland	6%	6%

4. Portefeuille 31 december 2015 – top 10

Unibail-Rodamco (Fra)	9,0%	Eurocommercial Properties (Ned)	5,4%
Health Care Properties (VS)	6,6%	Entra (Noo)	5,3%
Vonovia (Dui)	6,0%	Swiss Prime Site (Zwi)	5,2%
ADO Properties (Dui)	6,0%	Land Securities (VK)	5,0%
Hufvudstaden (Zwe)	5,9%	Befimmo (Bel)	4,9%

5. Vastgoed – directe markt

- Belangrijkste ontwikkelingen 2015
 - Aanvangsrendementen vastgoed in topsteden en toplocaties op historisch laag niveau
 - Winkellandschap steeds uitdagender
 - Woningen in topsteden gewild
 - Beleggers op jacht naar rendement – maar weinig interesse in buitenstedelijke gebieden
 - 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 is veranderd doordat wij anders kopen, werken en wonen

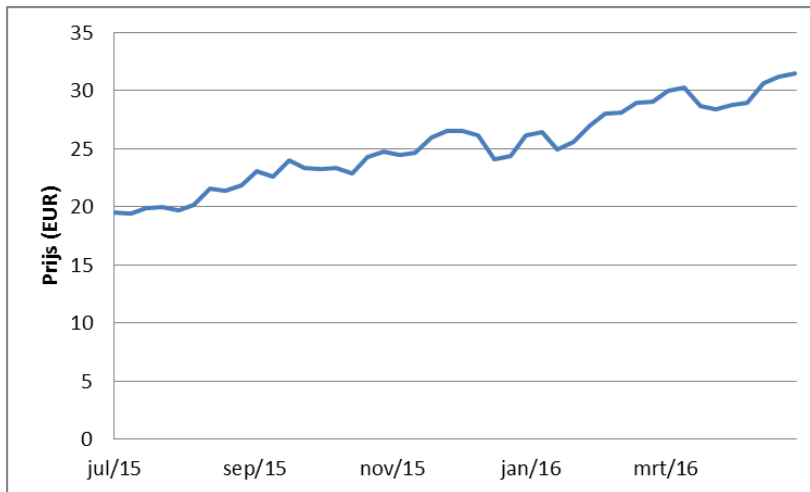
5. Vastgoed – indirecte markt

- Lage rente stuwt koers vastgoedaandelen
- Genoteerde vastgoedondernemingen met kwalitatief het beste vastgoed noteren met een aanzienlijke premie in Continentaal Europa
- Vastgoedaandelen Verenigd Koninkrijk verder in cyclus – discount en onzekerheid Brexit
- Steeds duidelijkere scheidslijn topspelers en secundaire spelers (kwaliteit vastgoed, financieringsgraad etc.)
- Kapitaalmarkt wordt volop gebruikt, zowel voor eigen vermogen als (converteerbare) obligaties

6. ADO Properties

“Leven in Berlijn”

- Niche speler in Berlijnse woningen: sterke positie in binnenstad met ‘Altbau’
- Ondernemend management
- Portefeuille van een kleine 16.000 woningen met een waarde van ca. € 1,5 miljard
- Bovengemiddelde huurgroei



ADO PORTFOLIO SEGMENTATION (AS AT MAR 31, 2016)



6. Hufvudstaden

“Winkelruimte en kantoren op toplocaties”

- Sinds 1938 genoteerd aan de beurs van Stockholm – lange termijn belegger
- Kantoren en winkels op de beste locaties in Stockholm (80%) en Gotenburg (20%)
- Portefeuillewaarde ca. SEK 32,7 miljoen (3,5 miljard euro)



7. RONDVRAAG EN SLUITING

Contact

DoubleDividend Management B.V.
Herengracht 320
1016 CE Amsterdam

T: 020-5207660

M: contact@doubledividend.nl

W: www.doubledividend.nl

AFM nummer beheerder: 15000358



Signatory of:



Bijlage 1 – hoe ziet DDPF eruit?

- Spreiding over een 20-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			
Unibail-Rodamco (Fra)	8,8%	Befimmo (Bel)	5,1%
Entra (Noo)	7,4%	Klepierre (Fra)	4,9%
ADO Properties (Dui)	6,4%	Shaftesbury (VK)	4,4%
Hufvudstaden (Zwe)	6,0%	Intu Properties (VK)	4,3%
Health Care Properties (VS)	5,5%	Hysan Development (HK)	4,3%

Spreiding naar land op basis van onderliggende portefeuilles	
Regio	Aandeel
Benelux	6%
Duitsland	10%
Frankrijk	12%
Verenigd Koninkrijk	19%
Scandinavië	16%
Zwitserland	4%
Overig Europa	5%
Buiten Europa	15%
Liquiditeiten	13%
Totaal	100%

Kenmerken portefeuille	
Waardering	
Cashflow yield, huidig	5,2%
Prijs/Intrinsieke waarde, huidig	94%
Dividendrendement	3,4
Risico	
Schuldratio	30%
VAR (Monte Carlo, 95%)	22%
Standaarddeviatie	14%

Spreiding portefeuille per vastgoedsector	
Trend	Aandeel
Winkels	31%
Kantoren	29%
Woningen	18%
Overig	9%
Liquiditeiten	13%
Totaal	100%