

DD PROPERTY FUND N.V.

**een open-end beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal
gevestigd te Amsterdam**

Jaarverslag 2018



Inhoudsopgave

Index jaarrekening en toelichting jaarrekening	3
Directieverslag	4
Balans per 31 december 2018	19
Winst- en verliesrekening over 2018	20
Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2018	21
Toelichting op de jaarrekening per 31 december 2018	22
Toelichting bij specifieke posten in de balans	26
Toelichting bij specifieke posten in de winst- en verliesrekening	32
Overige toelichtingen	38
Overige gegevens	44
Adressen	52

Index jaarrekening en toelichting jaarrekening

Toelichting op de jaarrekening per 31 december 2018

1)	Algemeen	22
2)	Waarderingsgrondslagen	22
3)	Waarderingsgrondslagen voor activa en passiva	23
4)	Grondslagen voor de resultaatbepaling	24
5)	Kasstroomoverzicht	25

Toelichting bij specifieke posten in de balans

6.1)	Beleggingen aandelen	26
6.2)	Overige vorderingen	28
6.3)	Liquiditeiten	28
6.4)	Eigen vermogen	29
6.5)	Overige schulden	31
6.6)	Intrinsieke waarde per aandeel	31

Toelichting bij specifieke posten in de winst- en verliesrekening

7.1)	Opbrengsten	32
7.2)	Uitgaven en lopende kosten factor	33
7.3)	Vennootschapsbelasting	37
7.4)	Winst per aandeel	37

Overige toelichtingen

8)	Belangrijke contracten en gelieerde ondernemingen	38
9)	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	39
10)	Gebruik van financiële instrumenten	39
11)	Personeel	42
12)	Beloningsbeleid	42
13)	Bestuurders	43
14)	Voorstel verdeling nettoresultaat	43
15)	Gebeurtenissen na balansdatum	43
16)	Goedkeuring van de jaarrekening	43

Directieverslag

Profiel

DD Property Fund N.V. (hierna ook 'DD Property Fund' of 'de Vennootschap') is een duurzaam vastgoedaandelenfonds met een focus op Europa. DD Property Fund heeft een absolute rendementsdoelstelling en een lange termijn beleggingshorizon.

DD Property Fund wil met haar beleggingsbeleid een brug slaan tussen financieel en maatschappelijk rendement in de overtuiging dat een integrale analyse van financiële- en duurzaamheidsaspecten een positieve bijdrage levert aan het risico- rendementsprofiel van de aandelenportefeuille. DD Property Fund voert een actief beleggingsbeleid en hanteert daarbij geen benchmark. De Vennootschap streeft naar een netto rendement van 5% - 7% gemiddeld per jaar over de lange termijn en een consistent, licht groeiend dividend.

DD Property Fund is een open-end beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en is dagelijks verhandelbaar. DD Property Fund heeft een notering aan Euronext Amsterdam. Daarnaast is deelname mogelijk via het digitale handelsplatform van NPEX.

De Vennootschap opteert voor de status van fiscale beleggingsinstelling. Een fiscale beleggingsinstelling is voor de heffing van vennootschapsbelasting onderworpen aan een tarief van 0%, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

DD Property Fund is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en wordt beheerd door DoubleDividend Management B.V. (hierna ook 'DoubleDividend Management' of 'de Beheerder'). Aan DoubleDividend Management B.V. is als beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 Wft.

Voor DD Property Fund is zowel de essentiële beleggersinformatie als een prospectus opgesteld met informatie over onder andere het product, de kosten en de risico's. Deze documenten zijn kosteloos verkrijgbaar ten kantore van DoubleDividend Management B.V. en kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website.

Contactgegevens:

DD Property Fund N.V.

Herengracht 320

1016 CE Amsterdam

Telefoon 020 – 520 7660

contact@doubledividend.nl

www.doubledividend.nl

Kerncijfers

(bedragen in euro's)

	2018	2017	2016	2015	2014
Algemeen					
Intrinsieke waarde	25.956.163	25.651.344	24.114.222	22.240.004	17.226.948
Direct beleggingsresultaat	1.266.298	857.781	822.722	586.685	550.327
Gerealiseerd indirect beleggingsresultaat*	-328.285	1.058.066	1.562.859	2.361.750	2.203.728
Ongerealiseerd indirect beleggingsresultaat*	-2.744.174	512.447	-875.652	714.462	779.432
Opbrengst handelsdagen	14.453	12.990	12.033	15.167	13.314
Uitgaven	379.440	416.600	387.635	356.884	367.497
Nettowinst/(-verlies)	-2.171.148	2.024.684	1.134.327	3.321.180	3.179.304
Waardeontwikkeling per aandeel					
Intrinsieke waarde per 1 januari**	-	-	-	-	512,53
Intrinsieke waarde per 1 januari klasse A**	35,43	33,72	33,23	29,12	-
Intrinsieke waarde per 1 januari klasse B**	35,97	34,07	33,40	29,12	-
Intrinsieke waarde per 31 december	-	-	-	-	582,36
Intrinsieke waarde per 31 december klasse A	31,53	35,43	33,72	33,23	-
Intrinsieke waarde per 31 december klasse B	32,18	35,97	34,07	33,40	-
Dividend per aandeel					
Uitgekeerd dividend in contanten	1,06	1,04	1,02	1,00	35,00
Ratio's/additionele informatie					
Rendement***	-	-	-	-	21,20%
Rendement klasse A***	-8,24%	8,24%	4,63%	17,54%	-
Rendement klasse B***	-7,82%	8,74%	5,13%	18,13%	-
Lopende kosten factor	-	-	-	-	2,23%
Lopende kosten factor klasse A	1,66%	1,86%	1,86%	1,78%	-
Lopende kosten factor Klasse B	1,16%	1,36%	1,36%	1,28%	-
Portefeuille omloop factor****	51	41	82	93	194
Aantal uitstaande aandelen per 31 december	-	-	-	-	29.581
Aantal uitstaande aandelen per 31 december klasse A	421.959	438.752	471.795	487.285	-
Aantal uitstaande aandelen per 31 december klasse B	393.187	280.954	240.766	181.042	-
Gewogen aantal uitstaande aandelen*****	-	-	-	-	30.388
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen A *****	431.878	456.792	474.320	500.194	-
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen B *****	325.883	264.924	202.444	142.842	-

* Het gerealiseerde en ongerealiseerde indirecte beleggingsresultaat is gebaseerd op gemiddelde kostprijsmethode.

** Per 1 januari 2015 zijn er twee aandelenklassen ingevoerd, klasse A en B, en zijn de aandelen gesplitst (1:20). De koers van € 29,12 per 1 januari 2015 is een vergelijkingskoers na aandelensplitsing op basis van de definitieve koers ultimo 2014 van € 582,36.

*** De gegeven rendementspercentages zijn inclusief dividend, na aftrek van alle kosten, maar vóór effecten van inkomstenbelasting.

**** De portefeuille omloop factor geeft aan in welke mate er mutaties hebben plaatsgevonden in de beleggingsportefeuille.

***** Het gewogen aantal uitstaande aandelen is het rekenkundige gemiddelde van het aantal uitstaande aandelen per transactiedag in 2018. In 2018 waren er 255 transactiedagen (2017: 255).

Belangrijke gebeurtenissen 2018

Met ingang van 1 januari 2018 heeft een wijziging van voorwaarden bij DD Property Fund plaatsgevonden. Een voorstel hiertoe is 1 december 2017 aangekondigd. Het betrof de volgende wijzigingen:

- een dusdanige wijziging van de beleggingsstrategie van DD Property Fund dat met ingang van 1 januari 2018 niet langer incidenteel gebruik gemaakt kan worden van afgeleide instrumenten, technieken en structuren zoals opties en futures;
- een toevoeging onder opschorting van inkoop van aandelen dat de directie de inkoop van aandelen kan opschorten indien voor een transactiedag wordt verzocht tot inkoop van meer dan 10% van de volgestorte aandelen, in welk geval de directie kan besluiten de verzoeken tot inkoop pro rata te honoreren tot een maximum van 10% van de volgestorte aandelen. De directie kan het verzoek tot inkoop van het niet-gehonoreerde deel doorschuiven.

Bovenstaande wijzigingen hebben geleid tot een aanpassing van het prospectus en zijn opgenomen in het geactualiseerde prospectus gedateerd 1 januari 2018.

DoubleDividend Management heeft in de tweede helft van 2017 een uitbestedingstraject afgerond voor de voordracht van een accountant. Bij een uitbestedingstraject wordt een groot aantal zaken van de mogelijke partijen meegenomen in het onderzoek, zoals reputatie, kwaliteit, deskundigheid, ervaring, servicegraad, continuïteit en kosten. Het outsourcingtraject voor een accountant heeft geleid tot de benoeming van Mazars Accountants N.V. op de algemene vergadering van aandeelhouders d.d. 8 mei 2018 met ingang van het boekjaar 2018 voor DD Property Fund.

Directievoering en bewaarder

DD Property Fund wordt beheerd door DoubleDividend Management B.V. Mevrouw J.M. (Marian) Hogeslag en de heer W.P.C. (Ward) Kastrop voeren de directie over de Beheerder. Per 22 juli 2014 is de bestaande vergunning als Beheerder van beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wft (Wet op het financieel toezicht) van DoubleDividend Management B.V. van rechtswege overgegaan in een AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) - vergunning. Dit heeft naast gevolgen voor de interne organisatie ook geleid tot het aanstellen van een bewaarder voor DD Property Fund. Als bewaarder is KAS Trust & Depositary Services B.V. aangesteld. Er heeft een gesprek met de bewaarder plaatsgevonden om het jaar 2018 voor DD Property Fund te evalueren. In deze bespreking werd door de bewaarder bevestigd dat er geen onregelmatigheden en/of incidenten hebben plaatsgevonden bij het DD Property Fund. Dit is conform de zogenoemde 'In Control Statement' die elk kwartaal worden afgegeven door de bewaarder. In dit jaarverslag is een verklaring van de bewaarder opgenomen.

Organisatie en personele bezetting, inclusief portefeuillemanagers

DoubleDividend Management is een onafhankelijke fondsbeheerder. De partners hebben jarenlange ervaring en track record in beleggingen. De samenstelling van het partner team waarborgt de continuïteit en ondernemingsgeest. De portefeuillemanagers van het DD Property Fund zijn sinds 1 april 2014 de heren R.E.J. (Remco) Vinck en W.P.C. (Ward) Kastrop. Mevrouw J.M. (Marian) Hogeslag ondersteunt de portefeuillemanagers bij de analyse op duurzaamheid en corporate governance. Voor de achtergronden van de

betrokkenen wordt verwezen naar de website van DoubleDividend Management, www.doubledividend.nl. Het beleggingsproces is duidelijk vastgelegd en alle beleggingsbeslissingen worden door de portefeuillemanagers unaniem genomen. De Vennootschap had in 2018 geen werknemers (2017: 0) in dienst.

Beloningsbeleid

De Beheerder heeft over het boekjaar 2018 een totale vergoeding van € 375.259 (2017: € 313.426) betaald aan haar personeelsleden. Dit bedrag bestaat uit (vaste) salarissen van € 361.029 (2017: € 302.549) en onkostenvergoedingen van € 14.230 (2017: € 10.877). De Beheerder had over het boekjaar gemiddeld 6 personeelsleden, onder wie twee directieleden, in dienst.

Van de totale beloning zoals hierboven genoemd is € 155.311 (2017: € 141.311) bestemd voor de directie van de Beheerder. Dit bedrag is een vaste vergoeding. Het overig deel van de beloning heeft betrekking op de overige personeelsleden van de Beheerder.

Het aantal personeelsleden dat geheel of gedeeltelijk bij de activiteiten van de Vennootschap is betrokken wordt geschat op 25% (2017: 30%). Dit aantal is tot stand gekomen met behulp van een verdeelsleutel, waarbij gekeken is naar het aantal werkzaamheden dat moet gebeuren voor de drie beleggingsproducten van de Beheerder. De totale beloning voor deze personeelsleden van de Beheerder wordt geschat op € 93.815 (2017: € 94.028). Dit bedrag is door de Beheerder volledig doorbelast aan de Vennootschap en maakt onderdeel uit van de beheerkosten die zijn verantwoord in de jaarrekening. Meer informatie over het beloningsbeleid van de Beheerder is te vinden op de website.

Resultaten

DD Property Fund heeft 2018 met een verlies afgesloten. Per 31 december 2018 was € 24.448.291 belegd in vastgoedfondsen en werd € 1.398.284 aangehouden in contanten. Het directe beleggingsresultaat bedroeg € 1.266.298 en het indirecte beleggingsresultaat € -3.072.459. Over de periode 1 januari tot en met 31 december 2018 bedroeg het totaal netto rendement -7,8% voor klasse B en -8,2% voor klasse A.

	31-12-2018	31-12-2017
Totale intrinsieke waarde fonds ¹	25.956.163	€ 25.651.344
Totaal aantal aandelen	815.146	719.706
Intrinsieke waarde per aandeel	-	-
<u>Gesplitst in:</u>		
Intrinsieke waarde klasse A	13.305.156	€ 15.545.349
Aantal aandelen A	421.959	438.752
Intrinsieke waarde per aandeel A	€ 31,53	€ 35,43
Intrinsieke waarde klasse B	12.651.007	€ 10.105.995
Aantal aandelen B	393.187	280.954
Intrinsieke waarde per aandeel B	€ 32,18	€ 35,97

¹ De gegeven waarden zijn voor resultaatbestemming.

DD Property Fund streeft een constant, licht groeiend dividendbeleid na en zal in principe tweemaal per jaar het dividend uitkeren. Op 14 mei 2018 heeft DD Property Fund een bruto slotdividend 2017 van € 0,53 per aandeel aan contanten uitgekeerd. Op 19 oktober 2018 heeft de directie besloten om, met inachtneming van het bepaalde in de statuten, een interim dividend 2018 uit te keren ten bedrage van € 0,53 per aandeel. Hiermee bedraagt het dividendrendement over 2018 3% op basis van de intrinsieke waarde per 31 december 2017.

Tijdens de komende algemene vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld om een bedrag ad € 0,54 per aandeel uit te keren aan de aandeelhouders als slotdividend over 2018.

Ontwikkelingen in de markt en portefeuille

Hieronder volgt een samenvatting van de ontwikkelingen in de markt en portefeuille in 2018. DD Property Fund publiceert op haar website, www.doubledividend.nl, een uitgebreid maandbericht uiterlijk binnen twee weken na afloop van een maand. Naast een aantal verplichte gegevens wordt in het maandoverzicht uitgebreid ingegaan op de relevante ontwikkelingen in de markt en portefeuille. DD Property Fund heeft hiervoor gekozen zodat (potentiële) beleggers altijd over actuele informatie beschikken.

Voor vastgoedaandelen was 2018 geen goed jaar. Naast zorgen over de winkelsector vanwege onder andere de opkomst van verkopen via internet, had de gehele vastgoedsector last van een stijgende risico-opslag, de Brexit en een negatief algemeen beurs sentiment. De EPRA Total Return Index sloot 2018 af met een verlies van 7,8%. DD Property Fund maakte een verlies van 7,8% (klasse B) in 2018.

Door de daling van de vastgoedaandelen in 2018 is een groot verschil ontstaan tussen de koers op de aandelenmarkt en de waarde van het onderliggende vastgoed (de intrinsieke waarde). In een aantal gevallen is het verschil opgelopen tot zo'n 40%. Gemiddeld handelen de vastgoedaandelen in de beleggingsportefeuille van DD Property Fund ultimo 2018 op een kleine 20% korting ten opzichte van de intrinsieke waarde van het onderliggende vastgoed. Alleen een verwachte forse waardedaling van het vastgoed rechtvaardigt een dergelijk prijsverschil. Gezien de sterke balans van de vastgoedondernemingen in de portefeuille, de hoge kwaliteit van het vastgoed en de bestendige dividendrendementen lijkt de korting van de aandelenkoers ten opzichte van de intrinsieke waarde van de vastgoedondernemingen in de portefeuille te hoog opgelopen. Dit kan echter voor lange periodes het geval zijn.

Ook 2018 werd gekenmerkt door grote verschillen tussen de verschillende categorieën vastgoed en vastgoedondernemingen binnen een bepaalde categorie. Ook waren er geografische verschillen. Europese vastgoedondernemingen presteerden over het algemeen aanzienlijk minder goed dan de vastgoedondernemingen in Hongkong, Japan en de Verenigde Staten.

De winkelmart bleef in 2018 last houden van het negatieve sentiment en dit gold vooral voor winkels die niet op toplocaties zijn gelegen. Voor veel winkeliers blijft het moeilijk om de juiste (winstgevende) strategie te vinden. Ketens zoals Zara en H&M, en merken zoals Nike zijn steeds kritischer in het aantal winkels, de grootte en vooral de locatie. En e-commerce blijft voor veel winkeliers een uitdaging. De koersen van veel winkelspelers stonden onder druk ondanks de goede resultaten van de dominante spelers zoals Klépierre en Unibail-Rodamco-Westfield.

Een aantal spelers gebruikt de huidige markt om de beleggingsportefeuille verder te optimaliseren. Zo kocht Eurocommercial Properties een winkelcentrum in België en Zweden waar zij waarde kan toevoegen door de huurdersmix aan te passen en het winkelcentrum te verbouwen/uit te breiden. Daarnaast werden kleinere winkelcentra verkocht, onder meer in Italië. Ook Unibail-Rodamco-Westfield is bezig met een verkoopprogramma om de portefeuille verder te stroomlijnen. De koersen van de meeste winkelspelers stonden zwaar onder druk in 2018. Ook de drie winkelspelers in de beleggingsportefeuille van DD Property Fund zorgden met name voor het negatieve resultaat. De waardering van de winkelspelers is hierdoor een stuk aantrekkelijker geworden, met een aantrekkelijk dividendrendement.

In de kantorenmarkt presteerden de ondernemingen in de beleggingsportefeuille heel verschillend. Ondanks de positieve vooruitzichten voor de Parijse kantorenmarkt met stijgende huurprijzen en een historisch laag leegstandspercentage, daalden de koersen van de meeste vastgoedondernemingen actief in deze markt. Franse president Macron lijkt niet de broodnodige hervormingen te kunnen doorvoeren, waardoor de economische groei in Frankrijk opnieuw achterblijft. Positieve uitschieter was Société Foncière Lyonnaise die vooral profiteerde van de goede marktomstandigheden in Barcelona en Madrid en het feit dat grootaandeelhouder Colonial haar belang uitbreidde.

De Engelse commerciële vastgoedmarkt blijft een onzekere markt vooral door de Brexit die steeds dichterbij komt, maar waarvan niet duidelijk is in welke vorm deze gaat plaatsvinden. De koersen van de Engelse vastgoedondernemingen hebben hieronder duidelijk te lijden. Afnemende vraag naar (kantoor)ruimten en lagere groeiverwachtingen zijn reële risico's. De eerste tekenen van hogere aanvangsrendementen, en dus waardedaling van het vastgoed, werden dan ook zichtbaar. DD Property Fund heeft geen positie in een Engelse vastgoedonderneming.

De Duitse woningmarkt bleef relatief stabiel. In Duitsland blijft nieuwbouw beperkt omdat bouwen vaak aanzienlijk duurder is dan de aankoop van bestaande woningen. Door de sterke verhuurmarkt stijgen de huren. De Duitse woningspelers verwachten een jaarlijkse huurstijging van gemiddeld 3% voor de komende vijf jaar. De beleggingen in ADO Properties en Vonovia deden het dan ook relatief goed.

De beleggingen buiten Europa bewezen in 2018 hun waarde en droegen positief bij aan het rendement.

Ontwikkelingen op duurzaamheid

Vastgoedondernemingen nemen steeds meer verantwoording op het gebied van verduurzaming van hun vastgoedportefeuille. De duurzaamheidsrapporten worden steeds uitgebreider en uitvoeriger en er zijn steeds meer (gezamenlijke) initiatieven om de sector schoner te krijgen. Vastgoed vervult niet alleen een belangrijke maatschappelijke functie, maar is ook een grote vervuiler. Gebouwen zijn grootverbruiker van energie en in Westerse landen naar schatting verantwoordelijk voor circa 35% van de CO₂-uitstoot. In deze sector is een wereld te winnen op het gebied van duurzaamheid en een vastgoedonderneming kan hierin een belangrijk verschil maken. De vastgoedondernemingen in de beleggingsportefeuille moeten naar de overtuiging van DoubleDividend

in staat zijn over een lange termijn financiële en maatschappelijke waarde te creëren. Zo wordt een weerbare en toekomstbestendige beleggingsportefeuille samengesteld.

DoubleDividend Management heeft de Sustainable Developments Goals (SDGs) van de Verenigde Naties geïntegreerd in het beleggingsproces en loopt hierin voorop in de markt. De SDGs hebben de afgelopen jaren een definitieve plek ingenomen bij de totstandkoming van een duurzame agenda en deze doelstellingen vormen een uitstekende basis voor een duurzaam beleggingsbeleid. Op de website zijn in het document 'SDGs in beleggingsproces DoubleDividend_Mindmap' voorbeelden te vinden hoe sectoren en ondernemingen in het beleggingsuniversum een bijdrage leveren op de verschillende SDGs.

DoubleDividend Management heeft in juli 2017 haar eerste duurzaamheidsrapport gepubliceerd. Met ingang van 2019 zal jaarlijks in het eerste kwartaal een update van het duurzaamheidsrapport worden gepubliceerd. In het duurzaamheidsrapport wordt ingegaan op de beleggingsfilosofie en de uitwerking hiervan, de activiteiten op het gebied van betrokken aandeelhouderschap en het stembeleid en stemgedrag van DoubleDividend Management over het afgelopen jaar onder meer bij DD Property Fund.

Beleggingsbeleid en beleggingsproces

DD Property Fund is een duurzaam vastgoedaandelenfonds met een focus op Europa. Dit vertaalt zich in een aandelenportefeuille met een 20 tot 30-tal aan gereguleerde effectenbeurzen genoteerde vastgoedondernemingen van hoge kwaliteit.

DD Property Fund heeft een onderscheidende beleggingsfilosofie. De Vennootschap wil met haar beleggingsbeleid een brug slaan tussen financieel rendement en maatschappelijk rendement in de overtuiging dat een integrale analyse van financiële- en duurzaamheidsaspecten een positieve bijdrage levert aan het rendement en risicoprofiel van de aandelenportefeuille.

DD Property Fund heeft de aandelenportefeuille rondom een aantal thema's ingericht. Gezien de ontwikkelingen op de vastgoedmarkten en de verwachtingen hieromtrent zijn de volgende thema's gedefinieerd:

- binnenstedelijk;
- residentieel;
- dominante winkelcentra.

Dit zijn de drie categorieën vastgoed waar DD Property Fund vertrouwen in heeft op de lange termijn.

Het beleggingsproces van DD Property Fund is duidelijk vastgelegd en bestaat uit een vijftal stappen, te weten:

(i) Samenstellen universum

Het universum bestaat uit beursgenoteerde vastgoedondernemingen die vooroplopen op het gebied van duurzaamheid (milieu en sociale aspecten) en corporate governance (goed bestuur) en actief zijn in één van de hierboven benoemde categorieën vastgoed.

(ii) Quick Scan

Tijdens de Quick Scan wordt kort geïnventariseerd of de vastgoedondernemingen uit het samengestelde universum naar hoge waarschijnlijkheid voldoen aan de gestelde kwaliteitsvereisten ('de schijf van vijf').

(iii) Geïntegreerde diepte-analyse

Van de overgebleven vastgoedondernemingen wordt een uitgebreid model gemaakt. Dit door de Beheerder ontwikkelde 'schijf van vijf' kwaliteitsmodel bevat de volgende onderdelen: Score op ESG (Environmental, Social en Governance), bedrijfsmodel en vooruitzichten, track record en management, balans structuur en waardering.

Op milieu en sociaal gebied is de ESG-analyse ingedeeld op de drie kritische trends die volgens de Beheerder het belangrijkst zijn voor de kwaliteit van de samenleving. De drie kritische trends zijn:

- Klimaatverandering
- Ecosystemen
- Welzijn

Onderzocht wordt of de vastgoedondernemingen een substantiële inspanning doen en een positieve impact hebben op de voor hen relevante trends. Voor klimaatverandering is dat onder meer de energie-efficiëntie en locatie (bereikbaarheid) van het vastgoed, voor ecosystemen het duurzame gebruik van natuurlijke grondstoffen en vermindering van het afval en watergebruik. Voor welzijn is bij een gebouw de luchtkwaliteit, uitzicht, het licht en de akoestiek belangrijk maar ook de bijdrage aan de lokale gemeenschap.

Uit de vastgoedondernemingen die aan alle bovengenoemde kwaliteitscriteria voldoen selecteert de Beheerder de vastgoedondernemingen die het meest aantrekkelijk gewaardeerd zijn in vergelijking met de waarde en het risicoprofiel die de Beheerder daaraan toekent. DD Property Fund richt zich daarbij op de lange termijn. Om in aanmerking te komen voor opname in de portefeuille dient een vastgoedonderneming een minimaal verwacht rendement van netto 5-7% per jaar te hebben.

(iv) Portefeuille constructie

Bij de samenstelling van de portefeuille voor DD Property Fund wordt gekomen tot een selectie van een 20 tot 30-tal vastgoedaandelen van hoge kwaliteit met een spreiding naar verschillende landen, met als focus Europa. Het doel is een breed gespreide portefeuille van duurzame en kwaliteitsaandelen met een relatief laag risicoprofiel. De weging van een aandeel in de portefeuille hangt af van de rendementsverwachting (waardering) en de risico's op de factoren in de 'schijf van vijf'.

(v) Monitoring

Dagelijks wordt de aandelenportefeuille van DD Property Fund gemonitord. Naar gelang de waardeontwikkelingen van de beleggingen, macro gebeurtenissen etc. kunnen aanpassingen in de aandelenportefeuille plaatsvinden. Dit alles met als doelstelling een duurzaam en verantwoord financieel rendement te behalen voor de beleggers.

Stembeleid

DoubleDividend Management B.V. heeft haar eigen stembeleid ontwikkeld en oefent, als Beheerder, de stemrechten uit op de door de Vennootschap gehouden aandelen.

DoubleDividend Management gebruikt het stemrecht in beginsel binnen alle vastgoedondernemingen waarin het belegt. Er kan op verschillende manieren worden gestemd. De gekozen manier hangt samen met de kosten, die per land sterk verschillen, en het belang van fysieke aanwezigheid. In het algemeen worden alle agendapunten beoordeeld in het licht van het belang van de Vennootschap en haar beleggers. De Nederlandse corporate governance code en de OECD-richtlijnen dienen primair als richtlijn bij het stemgedrag.

DoubleDividend Management publiceert op haar website het feitelijk stemgedrag per agendapunt van elke aandeelhoudersvergadering waarin DoubleDividend Management namens de Vennootschap haar stem uitbrengt. Op jaarbasis doet DoubleDividend Management verslag van de uitvoering van haar stembeleid. Indien DoubleDividend Management geen gebruik heeft gemaakt van het stemrecht zal in dit verslag worden toegelicht waarom afgezien is van uitoefening van het stemrecht. Op de website, www.doubledividend.nl, zal de uitvoering van het beleid gepubliceerd worden en is ook het stembeleid te vinden.

Betrokken aandeelhouderschap

DoubleDividend Management heeft een Stewardshipbeleid (beleid inzake betrokken aandeelhouderschap) opgesteld. Het stewardshipbeleid is gepubliceerd op de website.

Betrokken aandeelhouderschap is voor DoubleDividend Management een belangrijk onderdeel in het beleggingsproces. Voor DoubleDividend Management betekent betrokken aandeelhouderschap het volgende:

Weten waarin je belegt

De beleggingsportefeuille wordt bottom-up opgebouwd, geheel volgens de beleggingsfilosofie van DoubleDividend Management. Dit betekent dat een onderneming aan strenge selectiecriteria moet voldoen alvorens deze onderneming voor opname in de beleggingsportefeuille in aanmerking komt. Doordat DoubleDividend Management haar eigen geïntegreerde analyses (financieel en ESG) maakt en in een relatief beperkt aantal ondernemingen belegt, heeft DoubleDividend Management een goed inzicht in deze ondernemingen. De ondernemingen in de beleggingsportefeuilles worden doorlopend gemonitord op alle materiële aangelegenheden.

Met overtuiging beleggen

Als gevolg van haar beleggingsfilosofie en -proces heeft DoubleDividend Management een uitgesproken mening over de ondernemingen in de beleggingsportefeuilles. De ondernemingen moeten naar de overtuiging van DoubleDividend Management in staat zijn over een lange termijn financiële en maatschappelijke waarde te creëren. Hiervoor zijn de selectiecriteria zoals vastgesteld door DoubleDividend Management van groot belang. Door het strikt toepassen van de selectiecriteria in het beleggingsproces wordt een, voor de lange termijn, weerbare en toekomstbestendige beleggingsportefeuille samengesteld.

Jezelf verantwoordelijk voelen voor je beleggingen

DoubleDividend Management heeft zelf de selectie van een onderneming gemaakt en voelt zich dan ook zelf verantwoordelijk voor deze selectie. DoubleDividend Management gaat nadrukkelijk niet mee in de waan van de dag op de (financiële) markten en heeft een lange termijn beleggingshorizon.

Het afleggen van rekenschap

DoubleDividend Management is transparant over al haar beleggingen en legt in haar maandberichten uitgebreid rekenschap af over elke belegging. Ook als blijkt dat niet de juiste keuzes zijn gemaakt of dat bijvoorbeeld de governance van een onderneming faalt of duurzaamheidsdoelstellingen niet zijn behaald.

Nadat DD Property Fund heeft belegd stelt zij zich op als een betrokken aandeelhouder. Zij maakt gebruik van haar aandeelhoudersrechten en de vastgoedondernemingen blijven monitoren op behaalde resultaten afgezet tegen de aangekondigde prognoses en doelstellingen. Indien nodig zal de Vennootschap het bestuur van een vastgoedonderneming aanspreken op het toepassen en verbeteren van hun corporate governance, sociaal- of milieubeleid. De Beheerder is aangesloten bij Eumedion, het platform van institutionele beleggers op het gebied van corporate governance en duurzaamheid.

Informatievoorziening

Op de website, www.doubledividend.nl, wordt onder meer alle bij wet- en regelgeving gestelde informatie gepubliceerd over de Beheerder en de Vennootschap, zoals het prospectus, de essentiële beleggersinformatie, de (half) jaarverslagen en de maandberichten. Daarnaast zijn het stewardshipbeleid, het stembeleid, de rapportage uitvoering stembeleid en het duurzaamheidsrapport gepubliceerd op de website.

Verantwoording over risico's

Naar aanleiding van de ontwikkelingen in de regelgeving omtrent risicoverantwoording, hierbij valt te denken aan de AIFMD artikel 23 lid 4 en 5 en RJ 400, wordt hieronder ingegaan op het risicoprofiel van de Vennootschap, de vijf meest significante risico's, de risicobereidheid en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert. Onder Overige Toelichtingen 10) Gebruik van Financiële instrumenten worden de meest voorkomende risico's beschreven die zich voordoen bij het beleggen in aandelen en in DD Property Fund. Voor een uitgebreid overzicht van de risico's en onzekerheden waaraan de Vennootschap en haar aandeelhouders zijn blootgesteld, verwijzen wij naar het prospectus.

Risicoprofiel en belangrijkste risico's

DD Property Fund heeft als doel het beleggen van vermogen, zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de aandeelhouders in DD Property Fund in de opbrengst te doen delen. DD Property Fund belegt in aan gereguleerde effectenbeurzen genoteerde vastgoedaandelen. De Vennootschap kan liquide middelen aanhouden en deze, afhankelijk van de marktomstandigheden, beleggen in (staats)obligaties. De Vennootschap leent geen aandelen uit. Ook heeft de Vennootschap in 2018 geen gebruik gemaakt van vreemd vermogen. De Vennootschap heeft een essentiële beleggersinformatie opgesteld. In de essentiële beleggersinformatie is onder meer het marktrisico van DD Property Fund tot uitdrukking gebracht (risicogetal). Daarnaast zijn de belangrijkste risico's en de beleggingsrestricties van de Vennootschap uiteengezet in het prospectus. De beleggingsrestricties bepalen onder meer het risicoprofiel van de Vennootschap. Het rendement van DD Property Fund is grotendeels afhankelijk van de wijze van uitvoering van het beleggingsbeleid door de Beheerder en het zich al dan niet verwezenlijken van risico's. DD Property Fund is niet zodanig geconstrueerd dat een bepaald rendement is gegarandeerd of dat verliezen (geheel of gedeeltelijk) voorkomen kunnen worden. In het prospectus is opgenomen dat er geen enkele garantie wordt verstrekt dat het nagestreefde rendement gerealiseerd zal worden. Er wordt expliciet voor gewaarschuwd dat het streefrendement niet gehaald zal kunnen worden en dat de inleg geheel of gedeeltelijk verloren kan gaan als gevolg van verwezenlijking van één of meer van de in de

risicoparaagraaf van het prospectus vermelde risico's. Hieronder wordt ingegaan op de vijf meest significante risico's van de Vennootschap:

De liquiditeit van de beleggingsportefeuille

Beursgenoteerde vastgoedondernemingen kennen theoretisch een hoge liquiditeit. Echter, kleine, relatief onbekende vastgoedondernemingen of vastgoedondernemingen met een vaste aandeelhoudersstructuur waarbij posities zeer lang aangehouden worden, kunnen in de praktijk geen tot een zeer beperkte liquiditeit hebben. Een beursnotering garandeert in deze geen liquiditeit. Bij onvoldoende liquiditeit van een aandeel loopt de Vennootschap het risico dat de uitvoering van een aan- of verkooporder niet onmiddellijk of alleen gedeeltelijk (gedeeltelijke uitvoering) mogelijk is tegen ongunstige voorwaarden. De mate van verhandelbaarheid van de aandelen van DD Property Fund hangt voornamelijk samen met de mate van verhandelbaarheid van de financiële instrumenten waarin de Vennootschap belegt. De Vennootschap belegt hoofdzakelijk in goed verhandelbare aandelen. Aan- en verkooporders kunnen in principe dan ook tijdig worden uitgevoerd. Bij een onverwachts grote uitstroom van gelden van beleggers kan het zijn dat het niet mogelijk is de onderliggende financiële instrumenten tijdig te verkopen omdat de liquiditeit van de onderliggende financiële instrumenten lager is op dat moment. Het toch verkopen kan dan tegen ongunstige voorwaarden plaatsvinden. Gezien de omvang van de Vennootschap en de gemiddelde marktkapitalisatie van de vastgoedondernemingen in de beleggingsportefeuille is de verwachting dat zonder koersdruk een grote uitstroom van gelden van aandeelhouders plaats kan vinden.

Doch indien voor een transactiedag wordt verzocht tot inkoop van meer dan 10% van de volgestorte aandelen kan de Beheerder besluiten de verzoeken tot inkoop pro rata te honoreren tot een maximum van 10% van de volgestorte aandelen en het verzoek tot inkoop van het niet-gehonoreerde deel te doorschuiven.

Rendementsrisico

Het risico bestaat dat het verwachte rendement op de belegging zich niet heeft gerealiseerd op het moment dat de belegging wordt verkocht. Ook staat het niet vast dat de Vennootschap haar doelstellingen zal halen en er bestaat geen enkele garantie hiertoe. Het rendementsrisico is mede afhankelijk van de keuzes die mogelijk zijn op grond van het beleggingsbeleid. Ook is het rendement van de Vennootschap afhankelijk van de waardeontwikkelingen van de gedane beleggingen en de directe opbrengsten van deze beleggingen (dividend- en renteopbrengsten). Het gemiddelde jaarlijkse rendement van de afgelopen zeven jaar was 8,3%. Echter behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst. Aandelenmarkten kunnen langere tijd negatieve rendementen laten zien waardoor de lange termijn rendementsdoelstelling van de Vennootschap niet wordt behaald.

Markt- en koersrisico

Aan het beleggen in aandelen DD Property Fund zijn financiële risico's verbonden. Beleggers dienen zich te realiseren dat de beurskoersen van de effecten waarin de Vennootschap posities inneemt op korte termijn aanzienlijk kunnen fluctueren. In het verleden hebben effectenmarkten (in bepaalde periodes) gunstige en ongunstige rendementen gegenereerd. Dit biedt echter geen indicatie dan wel garantie voor de toekomst. Door koersschommelingen kan ook de totale intrinsieke waarde van de Vennootschap aan (sterke) fluctuaties

onderhevig zijn, wat kan betekenen dat beleggers in DD Property Fund niet hun volledige inleg terug zullen ontvangen bij beëindiging van hun deelname in de Vennootschap. Deze fluctuaties kunnen het gevolg zijn van factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft, zoals renteontwikkelingen en ontwikkelingen op de financiële markten (marktrisico) of door bedrijfsspecifieke factoren. De volatiliteit (uitgedrukt in de standaarddeviatie) geeft de mate van dit risico weer. Op 31 december 2018 bedroeg de standaarddeviatie van de Vennootschap 10%.

Concentratierisico

De Vennootschap belegt in een 20 tot 30-tal beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Het uitsluitend beleggen in vastgoedondernemingen leidt ertoe dat de Vennootschap met name gevoelig is voor ontwikkelingen in de vastgoedsector. Naast het risico van algehele koersdalingen bestaat het risico dat één of meer beleggingen in de portefeuille als gevolg van tegenvallende ontwikkelingen of anderszins een (sterk) negatieve koersontwikkeling doormaakt. Het overzicht van de geografische verdeling van de beleggingen in aandelen is opgenomen onder noot 6.1. In totaal belegt de Vennootschap per 31 december 2018 in 19 vastgoedfondsen (2017: 21).

Valutarisico

De Vennootschap belegt ook in vastgoedondernemingen die niet euro gedenomineerd zijn. Als gevolg hiervan loopt de Vennootschap een direct valutarisico. Het risico bestaat dat de koers van een valuta daalt ten opzichte van de euro. De waarde van een valuta kan zodanig dalen ten opzichte van de euro dat een positief beleggingsresultaat (meer dan) teniet wordt gedaan of een negatief beleggingsresultaat verder verslechtert. Indien dit wenselijk wordt geacht door de Vennootschap wordt het valutarisico (gedeeltelijk) afgedekt. In principe wordt het valutarisico niet afgedekt. Per ultimo 2018 is de valutaverdeling van de Vennootschap als volgt:

Beleggingen genoteerd in Amerikaanse dollar	11%
Beleggingen genoteerd in Noorse kroon	5%
Beleggingen genoteerd in Zweedse kroon	5%
Beleggingen genoteerd in Hongkong dollar	8%
Beleggingen genoteerd in euro	62%
Beleggingen genoteerd in Japanse yen	4%
Liquiditeiten in euro	5%

Risicobereidheid

De risico's en onzekerheden waaraan de Vennootschap en haar aandeelhouders zijn blootgesteld, worden acceptabel en passend geacht in relatie tot het beleggingsbeleid en de beleggingsdoelstelling. De Vennootschap heeft een lange termijn beleggingshorizon en belegt volgens een duidelijk beleggingsproces in duurzame vastgoedondernemingen van hoge kwaliteit. De Vennootschap is een zogenoemd 'long-only' fonds. Het uitsluitend beleggen in vastgoedondernemingen leidt ertoe dat de Vennootschap met name gevoelig is voor ontwikkelingen in de vastgoedsector. Het afdekken van risico's, zoals valutarisico, wordt niet wenselijk geacht aangezien dit de kans op het behalen van een aantrekkelijk rendement op de lange termijn te veel verlaagt.

Risicobeheersystemen

De Beheerder heeft passende risicobeheersystemen geïmplementeerd om alle voor DD Property Fund relevante (toekomstige) risico's op afdoende wijze te herkennen, te meten, te beheersen en te bewaken. Daartoe heeft de Beheerder onder meer doeltreffende gedragsregels en procedures opgesteld en geïmplementeerd. De (toekomstige) risico's zijn geïnventariseerd en voorzien van een potentiële impact (kans dat risico zich voordoet x impact dat dit heeft uitgedrukt op een schaal van één tot vijf waarbij één lage kans en impact betekent en vijf hoge kans en hoge impact betekent), indien relevant risicolimiet, beheersmaatregelen en escalatiemaatregelen. In 2018 is het risicobeheersysteem niet (materieel) gewijzigd.

De Beheerder heeft een permanente risicobeheerfunctie ingesteld en een risicobeheerbeleid voor de Vennootschap vastgesteld. De risicobeheerfunctie is functioneel en hiërarchisch gescheiden van de operationele diensten, met inbegrip van het portefeuillebeheer. Er is voorzien in periodieke rapportage en evaluatie van de risico's van de Vennootschap. Daarnaast heeft de bewaarder van DD Property Fund een aantal belangrijke taken en bevoegdheden zoals het waarborgen dat de Beheerder zich houdt aan het in het prospectus verwoorde beleggingsbeleid.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor vastgoedaandelen zijn gematigd positief. De groeivooruitzichten voor vastgoed en vastgoedaandelen blijft goed maar monetaire en politieke ontwikkelingen in de Verenigde Staten en Europa kunnen hun weerslag hebben op de vastgoedmarkten. Hierbij valt vooral te denken aan de uitwerking van de Brexit en het afbouwen van het ruime monetaire beleid met een mogelijke stijging van de rente tot gevolg.

De focus van DD Property Fund op duurzaamheid en kwaliteit, het vizier op de lange termijn, het streven naar een realistisch rendement met oog voor risico en de sterke discipline ten aanzien van waarderingen zijn belangrijke factoren voor een bestendig resultaat in de huidige omgeving.

In 2019 blijft de focus van het DD Property Fund op binnenstedelijk onroerend goed, dominante winkelcentra en woningen. Het aanbod van vastgoedondernemingen die aan onze criteria voldoen en aantrekkelijk gewaardeerd zijn is beperkt waardoor de portefeuille relatief geconcentreerd blijft. Selectief wordt gekeken naar mogelijkheden buiten Europa. In 2018 had DD Property Fund posities in Hongkong, de Verenigde Staten en Japan en de verwachting is dat deze posities ook in 2019 worden aangehouden.

Het verwachte dividendrendement voor DD Property Fund ligt thans rond de 3% wat nog steeds een fors verschil is met de huidige rente. Hierdoor blijft vastgoed een relatief aantrekkelijke beleggingscategorie, zeker ten opzichte van obligaties waar de rendementsperspectieven mager zijn. DD Property Fund streeft naar een netto rendement van 5-7% per jaar na kosten op de lange termijn en dat lijkt gezien de huidige waarderingen en marktomstandigheden realistisch.

Verklaring omtrent de inrichting van de bedrijfsvoering

DD Property Fund beschikt over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van de Wft en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (Bgfo).

De Beheerder van DD Property Fund heeft gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij deze werkzaamheden zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd zou moeten worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115 y lid 5 van het Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart DoubleDividend Management B.V. als Beheerder van DD Property Fund te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115 y lid 5 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

Ook heeft de Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaart de Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2018 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Amsterdam, 15 februari 2019

De directie

DoubleDividend Management B.V.

J.M. Hogeslag

W.P.C. Kastrop

DD PROPERTY FUND N.V.

Jaarrekening 2018

Balans per 31 december 2018

vóór resultaatbestemming (bedragen in euro's)

	Noot	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Activa			
<i>Beleggingen</i>			
Aandelen	6.1	<u>24.448.291</u>	<u>23.997.006</u>
		24.448.291	23.997.006
<i>Vorderingen</i>			
Overige vorderingen	6.2	<u>148.986</u>	<u>110.540</u>
		148.986	110.540
<i>Liquiditeiten</i>	6.3	<u>1.398.284</u>	<u>1.585.261</u>
Totaal activa		<u><u>25.995.561</u></u>	<u><u>25.692.807</u></u>
Passiva			
<i>Eigen vermogen</i>	6.4		
Geplaatst kapitaal A		2.109.797	2.193.759
Geplaatst kapitaal B		1.965.934	1.404.770
Agioreserve A		21.767.046	22.256.333
Agioreserve B		12.319.781	9.025.604
Overige reserves A		-9.359.787	-10.133.242
Overige reserves B		-675.460	-1.120.564
Onverdeeld resultaat A		-1.211.900	1.228.499
Onverdeeld resultaat B		<u>-959.248</u>	<u>796.185</u>
		<u><u>25.956.163</u></u>	<u><u>25.651.344</u></u>
<i>Kortlopende schulden</i>			
Overige schulden	6.5	<u>39.398</u>	<u>41.463</u>
Totaal passiva		<u><u>25.995.561</u></u>	<u><u>25.692.807</u></u>
 Intrinsieke waarde per aandeel A	6.6	 31,53	 35,43
Intrinsieke waarde per aandeel B		<u>32,18</u>	<u>35,97</u>

De toelichting op de jaarrekening maakt integraal onderdeel uit van deze jaarrekening.

Winst- en verliesrekening over 2018

(bedragen in euro's)

	Noot	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengsten	7.1		
<i>Direct beleggingsresultaat</i>			
Dividenden		1.266.298	857.781
		<u>1.266.298</u>	<u>857.781</u>
<i>Indirect beleggingsresultaat</i>			
Gerealiseerd		-328.285	1.058.066
Ongerealiseerd		-2.744.174	512.447
		<u>-3.072.459</u>	<u>1.570.513</u>
<i>Overige opbrengsten</i>		14.453	12.990
Totaal opbrengsten		-1.791.708	2.441.284
Uitgaven	7.2		
Managementvergoeding A		178.814	188.105
Managementvergoeding B		80.019	64.490
Bewaarkosten		25.371	34.726
Overige bedrijfskosten		95.236	129.279
		<u>379.440</u>	<u>416.600</u>
Winst/(-verlies) uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		<u>-2.171.148</u>	<u>2.024.684</u>
Vennootschapsbelasting	7.3	-	-
Nettowinst/(-verlies)		<u><u>-2.171.148</u></u>	<u><u>2.024.684</u></u>
Winst/(-verlies) per aandeel A*	7.4	-2,81	2,69
Winst/(-verlies) per aandeel B*		<u>-2,94</u>	<u>3,01</u>

De toelichting op de jaarrekening maakt integraal onderdeel uit van deze jaarrekening.

* De winst per aandeel is gebaseerd op het gewogen aantal uitstaande aandelen per aandelenklasse in 2018. Dit bedroeg voor aandelenklasse A 431.878 (2017: 456.792) en voor aandelenklasse B 325.883 (2017: 264.924).

Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2018

(bedragen in euro's)

	Noot	2018	2017
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Resultaat boekjaar		-2.171.148	2.024.684
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		2.744.174	-512.447
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		328.285	-1.058.066
Aankoop beleggingen		-11.535.917	-7.195.952
Verkoop beleggingen		8.012.173	7.810.082
Aanpassingen voor:			
- Veranderingen in werkkapitaal:			
. mutatie vorderingen		-38.446	20.040
. mutatie overige schulden		-2.065	1.090
Netto kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>-2.662.944</u>	<u>1.089.431</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Uitgifte aandelen		4.744.631	2.997.905
Inkoop aandelen		-1.462.539	-2.751.464
Uitbetaald dividend		<u>-806.125</u>	<u>-750.764</u>
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>2.475.967</u>	<u>-504.323</u>
Totale kasstroom		<u><u>-186.977</u></u>	<u><u>585.108</u></u>
Liquide middelen aan het begin van het jaar	6.3	1.585.261	1.000.153
Netto kasstroom		<u>-186.977</u>	<u>585.108</u>
Liquide middelen aan het eind van het jaar	6.3	<u><u>1.398.284</u></u>	<u><u>1.585.261</u></u>

De toelichting op de jaarrekening maakt integraal onderdeel uit van deze jaarrekening.

Toelichting op de jaarrekening per 31 december 2018

(bedragen in euro's)

1) Algemeen

DD Property Fund N.V. (hierna 'DD Property Fund' of 'de Vennootschap') is statutair gevestigd te Amsterdam met Kamer van Koophandel nummer 30199845. De Vennootschap is op 17 december 2004 opgericht naar Nederlands recht onder de handelsnaam ActivInvestor Real Estate N.V. Per 1 januari 2015 is een statutenwijziging doorgevoerd waardoor onder andere de handelsnaam is gewijzigd in DD Property Fund N.V. De Vennootschap is een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal, kent een open-end structuur en is dagelijks verhandelbaar. DD Property Fund heeft een notering op Euronext. DD Property Fund houdt zich bezig met het beleggen in een beperkt aantal geselecteerde beursgenoteerde vastgoedfondsen. DD Property Fund opteert voor de status van fiscale beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

DD Property Fund is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en wordt beheerd door DoubleDividend Management B.V. (hierna ook 'DoubleDividend Management' of 'de Beheerder'). Aan DoubleDividend Management B.V. is als Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 Wft.

Het gebruik van schattingen in de jaarrekening

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn schattingen en veronderstellingen gemaakt die van invloed zijn op de bedragen die in de jaarrekening zijn opgenomen. Wijzigingen in schattingen en veronderstellingen kunnen van invloed zijn op bedragen die in komende jaren worden gerapporteerd. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

Beleggingen in fondsen met effecten die niet op een beurs of markt worden verhandeld, worden gewaardeerd op basis van de meest recente beschikbare intrinsieke waarde van deze fondsen per balansdatum. Indien het management van mening is dat deze de reële waarde per balansdatum niet zou benaderen dan worden eventuele aanpassingen hierop verwerkt.

2) Waarderingsgrondslagen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek naar Nederlands recht, de stellige uitspraken opgenomen in de Richtlijnen voor de Verslaggeving van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) en in overeenstemming met de Wft.

De jaarrekening is opgesteld op basis van historische kosten tenzij anders vermeld. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

3) Waarderingsgrondslagen voor activa en passiva

Indien de Vennootschap een wettelijk afdwingbaar recht heeft de verantwoorde financiële activa en passiva te salderen en voornemens is de netto bedragen te verrekenen of de bezitting en de schuld gelijktijdig te gelde te maken, worden deze posten gesaldeerd en wordt het saldo opgenomen op de balans.

Beleggingen

De initiële verwerking vindt plaats tegen reële waarde op het moment van verkrijging inclusief transactiekosten. De volgende waardering vindt plaats tegen reële waarde, zonder rekening te houden met eventuele transactiekosten bij verkoop. Voor het bepalen van de reële waarde volgt de Vennootschap de volgende uitgangspunten:

Actieve markt

Voor beleggingen die verhandeld worden op een actieve markt wordt de slotkoers op waarderingsdatum gebruikt als reële waarde. Indien er indicaties zijn dat de slotkoers geen juiste weergave is van de reële waarde van de investering op waarderingsdatum wordt de slotkoers aangepast.

Geen actieve markt

Beleggingen in fondsen met effecten die niet op een beurs of markt worden verhandeld, worden gewaardeerd op basis van de intrinsieke waarde van deze fondsen per balansdatum. Bij gebrek aan beursgenoteerde koersen of gecontroleerde intrinsieke waardeberekeningen worden deze beleggingen gewaardeerd op basis van de gerapporteerde waarden van de desbetreffende fondsen, tenzij er gegronde redenen zijn om hiervan af te wijken. Indien geen betrouwbare waardering voorhanden is, stelt de Beheerder een redelijke koersvast.

De waarderingsdatum betreft het einde van het boekjaar en het einde van het halfjaar waarover gerapporteerd wordt. Wijzigingen in de waarde van beleggingen worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden.

Overige activa en passiva

Kortlopende vorderingen en kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste waardering vindt waardering tegen geamortiseerde kostprijs plaats. Voorzieningen voor oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Aandelenkapitaal

Bij uitgifte van aandelen wordt het aandelenkapitaal vermeerderd met de nominale waarde van de uitgegeven aandelen. Het meerdere boven de nominale waarde verkregen bedrag wordt toegevoegd aan de agioreserve. Bij inkoop van aandelen wordt het aandelenkapitaal verminderd met de nominale waarde van de ingekochte

aandelen. Het gemiddelde agio wordt van de agioreserve afgeboekt en het eventuele meerdere van de overige reserves.

Vreemde valuta

Activa en passiva in vreemde valuta zijn omgerekend in euro's tegen de wisselkoers per balansdatum. De transacties in vreemde valuta worden omgerekend tegen de op de transactiedatum geldende wisselkoers. Gerealiseerde en ongerealiseerde valutakoersverschillen worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.

Wisselkoers per 31 december, in euro	2018	2017
Amerikaanse dollar	€ 0,875	€ 0,833
Noorse kroon	€ 0,101	€ 0,102
Zweedse kroon	€ 0,099	€ 0,102
Pond sterling	€ 1,114	€ 1,127
Hong Kong dollar	€ 0,112	€ 0,107
Zwitserse frank	€ 0,887	€ 0,855
Japanse yen	€ 0,008	€ 0,007

4) Grondslagen voor de resultaatbepaling

Direct beleggingsresultaat

De rentebaten uit alle rentedragende instrumenten worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening op basis van de periode-toerekeningsmethode en naar tijdsgelang overeenkomstig het effectieve rendement. Rentebaten bestaan onder meer uit coupons op vastrentende beleggingen en ontvangen rente op banktegoeden.

Dividend wordt opgenomen op de datum waarop het recht op het dividend ontstaat.

Indirect beleggingsresultaat

Het indirect resultaat is onder te verdelen in een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel.

Het gerealiseerde indirect resultaat betreft het verschil tussen de verkoopprijs en de gemiddelde kostprijs van beleggingen die gedurende het boekjaar zijn verkocht.

Het ongerealiseerde indirect resultaat betreft de mutatie van het cumulatieve saldo van de ongerealiseerde waardeveranderingen van de beleggingsportefeuille over het boekjaar. Dit betekent dat het ongerealiseerde indirect beleggingsresultaat is samengesteld uit de som van waardeveranderingen van de portefeuille gedurende het boekjaar onder aftrek van het saldo dat als indirect gerealiseerd beleggingsresultaat is opgenomen.

Kosten

Kosten worden verantwoord op basis van de periode-toerekeningsmethode. Kosten worden ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht, met uitzondering van de kosten die worden gemaakt bij de aanschaf van een belegging. Deze kosten worden opgenomen in de kostprijs van de desbetreffende belegging. Kosten die worden

gemaakt bij de verkoop van beleggingen worden in mindering gebracht op de verkoopopbrengsten van deze beleggingen.

Vennootschapsbelasting

DD Property Fund heeft de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van art. 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. De fiscale winst is daardoor belast tegen een tarief van 0% mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo moet onder meer de fiscale winst binnen acht maanden na afloop van het jaar aan de aandeelhouders worden uitgekeerd.

5) Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode.

Toelichting bij specifieke posten in de balans

6.1) Beleggingen aandelen

Beleggingsoverzicht aandelen

	Aantal aandelen 31-12-2018	Inkoopwaarde 31-12-2018 €	Marktwaarde 31-12-2018 €	% van totale beleggingen	Inkoopwaarde 31-12-2017 €	Marktwaarde 31-12-2017 €	% van totale beleggingen
Aandelen							
ADO Properties SA	37.000	1.306.261	1.684.240	6,89%	579.546	887.880	3,70%
Argo Real Estate Opportunities Fund*	5.980.808	2.207.763	16.746	0,07%	2.207.763	1	0,00%
Entra ASA	110.000	1.019.756	1.280.162	5,24%	607.548	931.606	3,88%
Equity Residential Properties LP	-	-	-	-	679.022	637.275	2,66%
Essex Property Trust Inc	3.000	587.263	643.511	2,63%	-	-	-
Eurocommercial Properties NV	70.000	2.519.600	1.888.600	7,72%	2.058.271	1.997.050	8,32%
Gecina SA	15.000	1.931.085	1.695.000	6,93%	684.814	923.400	3,85%
GGP Inc	-	-	-	-	416.127	389.574	1,62%
HCP Inc	-	-	-	-	850.216	651.566	2,72%
Hufvudstaden AB	90.000	1.097.877	1.215.688	4,97%	903.213	1.002.390	4,18%
Hysan Development Co Ltd	239.000	930.511	994.704	4,07%	1.198.877	1.368.854	5,70%
Inmobiliaria Colonial SA	150.000	1.026.075	1.220.250	4,99%	1.026.075	1.242.450	5,18%
Intu properties PLC	-	-	-	-	1.052.052	855.067	3,56%
Klépierre SA	78.000	2.755.739	2.102.880	8,60%	2.176.544	2.199.900	9,17%
Kojamo Oyj	102.000	949.748	826.710	3,38%	-	-	-
Link REIT	130.000	860.483	1.151.824	4,71%	700.533	848.989	3,54%
Merlin Properties Socimi SA	75.000	895.204	808.875	3,31%	-	-	-
Mitsui Fudosan Co Ltd	55.000	1.059.467	1.072.191	4,39%	963.992	933.318	3,89%
Simon Property Group Inc	6.500	1.080.322	955.198	3,91%	1.412.729	1.215.681	5,07%
SL Green Realty Corp	18.000	1.484.509	1.245.191	5,09%	1.026.493	1.008.627	4,20%
Société Foncière Lyonnaise SA	18.925	920.612	1.150.640	4,71%	920.612	1.033.494	4,31%
Unibail-Rodamco-Westfield SE	18.000	3.740.983	2.437.200	9,97%	3.105.815	2.940.000	12,25%
Unite Group PLC	-	-	-	-	756.831	943.164	3,93%
Vonovia SE	52.000	1.512.361	2.058.680	8,42%	1.363.086	1.986.720	8,28%
Totaal beleggingen aandelen	7.248.233	27.885.619	24.448.291	100,00%	24.690.159	23.997.006	100,00%

* Argo Real Estate Opportunities Fund heeft sinds medio maart 2014 geen notering meer. Na jaren van negatieve intrinsieke waardes is er weer sprake van een licht positieve intrinsieke waarde. In 2018 heeft de Beheerder dan ook besloten om de gepubliceerde intrinsieke waarde van Argo Real Estate Opportunities Fund als marktwaarde op te nemen. In het halfjaarbericht 31 maart 2018 is de intrinsieke waarde per aandeel € 0,0028.

Regioverdeling beleggingen aandelen

Hieronder volgt een specificatie van de landen waar de vastgoedfondsen gevestigd zijn. De meeste vastgoedfondsen waarin de Vennootschap belegt zijn geheel of voor het grootste gedeelte actief in het land van vestiging. Enkele vastgoedondernemingen hebben het vastgoed verspreid over meerdere landen. Zo zijn Unibail-Rodamco-Westfield en Klépierre gevestigd in Frankrijk, maar is het vastgoed verspreid over meerdere Europese landen zoals Frankrijk, Zweden, Italië en Spanje. Unibail-Rodamco-Westfield heeft daarnaast een grote vastgoedportefeuille in de Verenigde Staten.

Land	Marktwaaarde 31-12-2018 €	%	Marktwaaarde 31-12-2017 €	%
Frankrijk	7.385.720	30%	7.096.794	30%
Duitsland	3.742.920	15%	2.874.600	12%
Scandinavië	3.322.560	14%	1.933.996	8%
Verenigde Staten	2.843.901	12%	3.902.723	16%
Hongkong	2.146.528	9%	2.217.843	9%
Nederland	1.888.600	8%	1.997.050	8%
Spanje	2.029.125	8%	1.242.450	5%
Japan	1.072.191	4%	933.318	4%
Verenigd Koninkrijk	16.746	0%	1.798.232	7%
Totaal Beleggingen	24.448.291	100%	23.997.006	100%

Indien gekeken wordt naar de landen waarin het vastgoed gelegen is, is de verdeling als volgt*.

Land	Marktwaaarde 31-12-2018 €	%	Marktwaaarde 31-12-2017 €	%
Frankrijk	6.089.994	25%	5.712.956	24%
Scandinavië	4.283.386	18%	3.016.465	13%
Duitsland	3.996.128	16%	3.167.400	13%
Overig Europa	3.781.210	15%	3.139.018	13%
Verenigde Staten	2.726.411	11%	3.858.064	16%
Hongkong	2.146.528	9%	2.217.843	9%
Japan	1.125.994	5%	839.406	4%
Benelux	261.698	1%	213.764	1%
Verenigd Koninkrijk	36.942	0%	1.792.636	7%
Overig Wereld	-	-	39.454	0%
Totaal Beleggingen	24.448.291	100%	23.997.006	100%

* De verdeling naar landen is gebaseerd op data zoals opgenomen in de respectievelijke jaarverslagen 2017, 2016 en 2015 van de vastgoedondernemingen in de portefeuille van de Vennootschap ultimo jaar.

Mutatieoverzicht beleggingen aandelen

Hieronder volgt een vergelijkend overzicht van de mutaties in beleggingen aandelen.

	Beleggingen aandelen 2018 €	Beleggingen aandelen 2017 €
Per 1 januari	23.997.006	23.040.623
Aankopen	11.535.917	7.195.952
Verkopen	-8.012.173	-7.810.082
Gerealiseerde en ongerealiseerde resultaat uit beleggingen	<u>-3.072.459</u>	<u>1.570.513</u>
Per 31 december	<u><u>24.448.291</u></u>	<u><u>23.997.006</u></u>

6.2) Overige vorderingen

Hieronder volgt een specificatie van de overige vorderingen.

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Terug te vragen dividendbelasting	133.461	79.484
Dividend	15.525	14.295
Vordering uit hoofde van uitgegeven aandelen	<u>-</u>	<u>16.761</u>
	<u><u>148.986</u></u>	<u><u>110.540</u></u>

De post terug te vragen dividendbelasting ontstaat door ingehouden bronbelasting op dividenduitkeringen in landen waar de Vennootschap heeft belegd. Onder bestaande belastingverdragen tussen Nederland en deze landen kunnen deze bedragen deels teruggevorderd worden in het land van betaling en deels met de Nederlandse fiscus worden verrekend.

6.3) Liquiditeiten

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Liquiditeiten	<u><u>1.398.284</u></u>	<u><u>1.585.261</u></u>

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van het gebruik van liquide middelen. Op de banktegoeden wordt op basis van het tarief voor de marktrente interest verkregen. De Vennootschap maakt indien opportuun gebruik van verschillende soorten (spaar)rekeningen en/of deposito's teneinde optimaal de geldende rentevergoedingen te benutten.

6.4) Eigen vermogen

(bedragen in euro's)

Mutatieoverzicht eigen vermogen

Mutatieoverzicht eigen vermogen aandelen A

	Geplaatst kapitaal A	Agio reserve A	Overige reserves A	Onverdeeld resultaat A	Totaal
Saldo per 1 januari 2017	2.358.974	23.215.697	-10.413.831	750.410	15.911.250
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-	-	750.410	-750.410	-
Nettoresultaat over het boekjaar	-	-	-	1.228.499	1.228.499
Dividenduitkering	-	-	-469.821	-	-469.821
Uitgifte aandelen	129.058	748.168	-	-	877.226
Inkoop aandelen	-294.273	-1.707.532	-	-	-2.001.805
Saldo per 31 december 2017	<u>2.193.759</u>	<u>22.256.333</u>	<u>-10.133.242</u>	<u>1.228.499</u>	<u>15.545.349</u>
Saldo per 1 januari 2018	2.193.759	22.256.333	-10.133.242	1.228.499	15.545.349
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-	-	1.228.499	-1.228.499	-
Nettoresultaat over het boekjaar	-	-	-	-1.211.900	-1.211.900
Dividenduitkering	-	-	-455.044	-	-455.044
Uitgifte aandelen	48.246	287.491	-	-	335.737
Inkoop aandelen	-132.208	-776.778	-	-	-908.986
Saldo per 31 december 2018	<u>2.109.797</u>	<u>21.767.046</u>	<u>-9.359.787</u>	<u>-1.211.900</u>	<u>13.305.156</u>

Mutatieoverzicht eigen vermogen aandelen B

	Geplaatst kapitaal B	Agio reserve B	Overige reserves B	Onverdeeld resultaat B	Totaal
Saldo per 1 januari 2017	1.203.832	7.838.761	-1.223.538	383.917	8.202.972
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-	-	383.917	-383.917	-
Nettoresultaat over het boekjaar	-	-	-	796.185	796.185
Dividenduitkering	-	-	-280.943	-	-280.943
Uitgifte aandelen	308.573	1.828.867	-	-	2.137.440
Inkoop aandelen	-107.635	-642.024	-	-	-749.659
Saldo per 31 december 2017	<u>1.404.770</u>	<u>9.025.604</u>	<u>-1.120.564</u>	<u>796.185</u>	<u>10.105.995</u>
Saldo per 1 januari 2018	1.404.770	9.025.604	-1.120.564	796.185	10.105.995
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-	-	796.185	-796.185	-
Nettoresultaat over het boekjaar	-	-	-	-959.248	-959.248
Dividenduitkering	-	-	-351.081	-	-351.081
Uitgifte aandelen	640.519	3.768.375	-	-	4.408.894
Inkoop aandelen	-79.355	-474.198	-	-	-553.553
Saldo per 31 december 2018	<u>1.965.934</u>	<u>12.319.781</u>	<u>-675.460</u>	<u>-959.248</u>	<u>12.651.007</u>

Uitstaand aantal aandelen

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 25.000.000 en is verdeeld in 5.000.000 aandelen met een nominale waarde van € 5 per aandeel elk; 1.500.000 aandelen A, 1.500.000 aandelen B, 1.500.000 aandelen C en 500.000 aandelen D. Er zijn geen aandelen C en D uitgegeven. Alle aandelen geven recht op een gelijk aandeel in de winst van de Vennootschap. Per 31 december 2018 waren 421.959 aandelen A en 393.187 aandelen B geplaatst.

Hieronder volgt een overzicht van de mutaties in het aantal aandelen:

	2018	2017
Aantal aandelen per 1 januari	719.706	712.561
Uitgifte nieuwe aandelen	137.753	87.527
Inkoop aandelen	-42.313	-80.382
Aantal aandelen per 31 december	815.146	719.706

Hieronder volgt een overzicht van de mutaties in het aantal aandelen per klasse:

	2018	2017
Aantal aandelen A per 1 januari	438.752	471.795
Uitgifte nieuwe aandelen	9.649	25.812
Inkoop aandelen	-26.442	-58.855
Totaal aantal aandelen A per 31 december	421.959	438.752

	2018	2017
Aantal aandelen B per 1 januari	280.954	240.766
Uitgifte nieuwe aandelen	128.104	61.715
Inkoop aandelen	-15.871	-21.527
Totaal aantal aandelen B per 31 december	393.187	280.954

Alle (her)uitgiften en inkopen door de Vennootschap hebben plaatsgevonden tegen de in het prospectus vermelde condities en volgens de voorgeschreven procedures.

In beginsel kan de Vennootschap iedere transactiedag op de betreffende handelskoers aandelen uitgeven en inkopen.

Kapitaal- en agiostortingen en onttrekkingen

	Aantal aandelen	Geplaatst kapitaal €	Agioreserve €
Kapitaal- en agiostortingen en onttrekkingen 2018 aandeel A	-16.793	-83.962	-489.287
Kapitaal- en agiostortingen en onttrekkingen 2018 aandeel B	112.233	561.164	3.294.177
Totaal	95.440	477.202	2.804.890

6.5) Overige schulden

De overige schulden per balansdatum bestaan uit:

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Kosten beheer fonds	19.095	19.080
Accountantskosten	10.890	8.440
Kosten beursnotering	7.400	7.400
Overige schulden	2.013	6.543
Totaal overige schulden	39.398	41.463

6.6) Intrinsieke waarde per aandeel

	31-12-2018 €	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Intrinsieke waarde	25.956.163	25.651.344	24.114.222
Aantal aandelen	815.146	719.706	712.562
<u>Gesplitst in:</u>			
Intrinsieke waarde A	13.305.156	15.545.349	15.911.250
Aantal aandelen A	421.959	438.752	471.795
Intrinsieke waarde per aandeel A	31,53	35,43	33,72
Intrinsieke waarde B	12.651.007	10.105.995	8.202.972
Aantal aandelen B	393.187	280.954	240.767
Intrinsieke waarde per aandeel B	32,18	35,97	34,07

Toelichting bij specifieke posten in de winst- en verliesrekening

7.1) Opbrengsten

Hieronder worden de opbrengsten verder uitgesplitst.

Direct beleggingsresultaat

	2018	2017
	€	€
Dividend	1.266.298	857.781
	<u>1.266.298</u>	<u>857.781</u>

Indirect beleggingsresultaat

Hieronder wordt het indirecte beleggingsresultaat verder uitgesplitst.

	2018	2017
	€	€
Gerealiseerde winst uit aandelen	849.803	1.422.449
Gerealiseerde verlies uit aandelen	-1.178.088	-364.383
Gerealiseerde resultaat uit aandelen	-328.285	1.058.066
Ongerealiseerde winst uit aandelen	1.166.378	1.598.042
Ongerealiseerde verlies uit aandelen	-3.910.552	-1.085.595
Ongerealiseerde resultaat uit aandelen	-2.744.174	512.447
Totaal indirect beleggingsresultaat	<u>-3.072.459</u>	<u>1.570.513</u>

Overige opbrengsten

	2018	2017
	€	€
Op- en afslag	14.453	12.990
	<u>14.453</u>	<u>12.990</u>

De overige opbrengsten bestaat uit de op- en afslag welke door de Vennootschap op elke kapitaaltransactie (uitgifte/inkoop van aandelen DD Property Fund) in rekening wordt gebracht ten gunste van de Vennootschap om haar te compenseren voor onder meer transactiekosten. De hoogte van de op- of afslag is een vast percentage (0,25%) van de intrinsieke waarde per aandeel.

7.2) Uitgaven en lopende kosten factor

Hieronder volgt een specificatie van de overige bedrijfskosten

	2018	2017
	€	€
Managementvergoeding A	178.814	188.105
Managementvergoeding B	80.019	64.490
<i>Bewaarkosten:</i>		
Bewaarderskosten (KAS Trust Depositary Services)	14.666	22.604
Bewaarloon	5.851	6.622
Bewaarloon girale stukken	4.854	5.500
<i>Overige bedrijfskosten:</i>		
Researchkosten	-	25.000
Kosten fundagent / ENL agent	20.568	20.540
Rentelasten	5.639	11.286
Accountantskosten	18.939	21.175
Administratiekosten	17.440	15.459
Kosten beursnotering	7.400	7.400
Toezichtkosten	6.304	6.479
Kosten NPEX	6.235	6.427
Proxyvotingkosten	1.072	3.208
Advieskosten	-	1.033
Overige kosten	11.639	11.272
Totaal	379.440	416.600

De accountantskosten zijn als volgt op te splitsen:

	2018	2017
	€	€
Controle van de jaarrekening	18.150	18.755
Andere controle opdrachten (prospectus)	-	2.420
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controle diensten	789	-
	<u>18.939</u>	<u>21.175</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2018 (2017) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 (2017), ongeacht of de werkzaamheden gedurende het boekjaar 2018 (2017) zijn verricht.

De Beheerder ontvangt een managementvergoeding voor haar werkzaamheden voor DD Property Fund. De managementvergoeding wordt over het gemiddelde eigen vermogen van DD Property Fund in een bepaald jaar berekend. De managementvergoeding voor de aandelen A bedraagt op jaarbasis 1,2% en bedraagt voor aandelen B, C en D telkens op jaarbasis 0,7%. Er staan thans uitsluitend aandelen A en B uit. Over het boekjaar 2018 is een managementvergoeding van € 178.814 voor aandelen A en € 80.019 voor aandelen B (2017: respectievelijk € 188.105 en € 64.490) in rekening gebracht. De managementvergoeding wordt op elke transactiedag achteraf berekend en ten laste van de winst & verliesrekening van de Vennootschap gebracht en wordt op de laatste dag van de maand aan de Beheerder betaalbaar gesteld.

De toezichtskosten (AFM) worden door de Beheerder op basis van pro rata belegd vermogen doorbelast en komen ten laste van het resultaat in het jaar waarop deze kosten betrekking hebben.

De kosten zijn berekend in overeenstemming met het prospectus DD Property Fund N.V. zoals weergegeven in de volgende tabel.

	2018	2018	Prospectus**	2017	2017	Prospectus*
	€	%	%	€	%	%
Managementvergoeding aandelenklasse A	178.814	1,20%	1,20%	188.105	1,20%	1,20%
Managementvergoeding aandelenklasse B	80.019	0,70%	0,70%	64.490	0,70%	0,70%
Bewaarderskosten (KAS Trust & Depositary Services)	14.666	0,06%	13.632	22.604	0,09%	21.680
Kosten fundagent / ENL agent	20.568	0,08%	20.500	20.540	0,08%	20.500
Researchkosten	-	0,00%	-	25.000	0,10%	25.000
	35.234	0,13%	34.132	68.144	0,27%	67.180
<i>Operationele kosten:</i>						
Bewaarloon	5.851	0,02%	6.000	6.622	0,03%	6.000
Bewaarloon girale stukken	4.854	0,02%	-	5.500	0,02%	4.000
Kosten beursnotering	7.400	0,03%	7.500	7.400	0,03%	7.500
Accountantskosten	18.939	0,07%	19.000	21.175	0,09%	11.000
Administratiekosten	17.440	0,07%	26.000	15.459	0,06%	26.000
Kosten NPEX	6.235	0,02%	-	6.427	0,03%	-
Toezichtkosten	6.304	0,02%	6.000	6.479	0,03%	4.000
Rentelasten	5.639	0,02%	-	11.286	0,05%	-
Advieskosten	-	0,00%	-	1.033	0,00%	-
Proxy voting kosten	1.072	0,00%	3.000	3.208	0,01%	2.000
Overige kosten	11.639	0,03%	-	11.272	0,04%	-
	85.373	0,32%	max. 0,40%	95.861	0,39%	max. 0,55%
Totaal kosten aandelenklasse A	247.103	1,66%	max. 1,90%	291.445	1,86%	max. 2,05%
Totaal kosten aandelenklasse B	132.337	1,16%	max. 1,40%	125.155	1,36%	max. 1,55%

* Prospectus d.d. 28 november 2016

** Prospectus d.d. 1 januari 2018

Lopende kosten factor

De lopende kosten factor (LKF) heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgeteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van de Vennootschap. De gemiddelde intrinsieke waarde is berekend door het gemiddelde te nemen van het eigen vermogen op 255 dagelijkse handelsmomenten in 2018 (2017: 255). De gemiddelde intrinsieke waarde voor de aandelen A is € 14.900.486 en voor de aandelen B € 11.430.941 (2017: respectievelijk € 15.674.706 en € 9.212.617). De lopende kosten factor over 2018 was 1,66% (klasse A) en 1,16% (klasse B) (2017: respectievelijk 1,86% en 1,36%).

Voor de goede orde wordt vermeld dat de transactiekosten onderdeel vormen van de kostprijs respectievelijk de verkoopprijs van de beleggingen. Daarnaast wordt opgemerkt dat bovenstaande berekeningsmethode verplicht is bij wet.

Hieronder is de lopende kosten factor van de aandelen A en B opgenomen.

	2018	Lopende
	€	kosten factor
Kosten gelieerde partijen		
Managementkosten A	178.814	1,20%
Kosten niet-gelieerde partijen		
Bewaarkosten	14.365	
Kosten fundagent / ENL agent	11.646	
Rentelasten	3.193	
Accountantskosten	10.724	
Administratiekosten	9.875	
Kosten beursnotering	4.190	
Toezichtkosten	3.569	
Kosten NPEX	3.530	
Proxy voting kosten	607	
Overige kosten	6.590	
	68.289	0,46%
	<u>247.103</u>	<u>1,66%</u>

	2018	Lopende
	€	kosten factor
Kosten gelieerde partijen		
Managementkosten B	80.019	0,70%
Kosten niet-gelieerde partijen		
Bewaarkosten	11.006	
Kosten fundagent / ENL agent	8.922	
Rentelasten	2.446	
Accountantskosten	8.215	
Administratiekosten	7.565	
Kosten beursnotering	3.210	
Toezichtkosten	2.735	
Kosten NPEX	2.705	
Proxy voting kosten	465	
Overige kosten	5.049	
	52.318	0,46%
	<u>132.337</u>	<u>1,16%</u>

De portefeuille omloop factor bedraagt 51 (51%). Voor 2017 bedroeg de portefeuille omloop factor 41 (41%). De portefeuille omloop factor geeft de omloopsnelheid van de activa weer. De portefeuille omloop factor wordt als volgt berekend:

$((A + V) - (U + I)) / GIW * 100$, waarbij A = Aankopen, V = Verkopen, U = Uitgiften, I = Innamen en GIW = Gemiddelde Intrinsieke Waarde (zoals vermeld onder de lopende kosten factor). Uit deze formule volgt dat bijvoorbeeld een 'statisch' fonds (geen uitgiftes/innamen) dat de helft van haar portefeuille verkoopt, en daarvoor weer nieuwe stukken aankoopt, een omloopsnelheid heeft van 100%. Indien de gehele portefeuille wordt verkocht en daarvoor nieuwe stukken worden gekocht betekend dit een omloopsnelheid van 200%.

7.3) Vennootschapsbelasting

De Vennootschap heeft de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van art. 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. De fiscale winst is daardoor belast tegen een tarief van 0% mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo moet onder meer de fiscale winst binnen acht maanden na afloop van het jaar aan de aandeelhouders worden uitgekeerd.

7.4) Winst per aandeel

	2018	2017
	€	€
Winst- (verlies) per aandeel A	-1.211.900	1.228.499
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	431.878	456.792
Winst- (verlies) per aandeel A**	-2,81	2,69
Winst- (verlies) per aandeel B	-959.248	796.185
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	325.883	264.924
Winst- (verlies) per aandeel B**	-2,94	3,01

De berekening van de winst per aandeel A en B is gebaseerd op het nettoresultaat ter grootte van € -1.211.900 voor klasse A en € -959.248 voor klasse B (2017: respectievelijk € 1.228.499 en € 796.185) en op respectievelijk 431.878 en 325.883 (2017: 456.792 (klasse A) en 264.924 (klasse B)) gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen. Het gewogen aantal uitstaande aandelen is het rekenkundige gemiddelde van het aantal uitstaande aandelen per handelsdag in 2018. In totaal waren er 255 handelsdagen in 2018 (2017: 255).

Overige toelichtingen

8) Belangrijke contracten en gelieerde ondernemingen

Gelieerde ondernemingen zijn direct of indirect organisatorisch en/of financieel verbonden aan de Vennootschap. De Vennootschap hanteert de volgende belangrijke contracten:

a) *Overeenkomst inzake beheer*

De Vennootschap heeft een overeenkomst inzake beheer afgesloten met DoubleDividend Management B.V. ('de Beheerder'). Uit hoofde van deze overeenkomst voert de Beheerder het beheer over de Vennootschap.

Aan de Beheerder wordt een jaarlijkse managementvergoeding betaald van 1,2% per boekjaar voor aandelenklasse A en 0,7% per boekjaar voor aandelenklasse B, over het gemiddelde eigen vermogen van de respectievelijke klasse in dat jaar. De managementvergoeding wordt op elke transactiedag achteraf berekend en ten laste van het eigen vermogen van de Vennootschap gebracht en wordt op de laatste dag van de maand aan de Beheerder betaalbaar gesteld.

b) *Bewaardersovereenkomst*

De Beheerder heeft KAS Trust & Depositary Services B.V. aangesteld als bewaarder van DD Property Fund. De Beheerder en de bewaarder hebben een bewaardersovereenkomst ('Depositary Agreement') gesloten waarin de taken van de bewaarder zijn uitgewerkt en waarin is vastgelegd op welke wijze de Beheerder de bewaarder in staat moet stellen om de bewaarderstaken naar behoren uit te oefenen.

De bewaarder voert geen andere activiteiten uit voor het DD Property Fund dan het optreden als bewaarder. De Beheerder heeft zich er van verzekerd dat de voorwaarden waaronder de bovengenoemde taken zijn uitbesteed, marktconform zijn.

c) *Overeenkomst inzake de administratie*

De Beheerder en KAS BANK N.V. (de 'Administrateur') zijn een overeenkomst aangegaan op grond waarvan KAS BANK N.V. de financiële- en beleggingsadministratie van het DD Property Fund voert, de intrinsieke waarde, de intrinsieke waarde per aandeel en de handelskoers berekent en ondersteuning verleent bij de totstandkoming van de financiële verslaglegging (waaronder de jaarcijfers en halfjaarcijfers). De Beheerder heeft zich er van verzekerd dat de voorwaarden waaronder de bovengenoemde taken zijn uitbesteed, marktconform zijn.

d) *ENL Agent overeenkomst*

De Beheerder en KAS BANK N.V. zijn een overeenkomst aangegaan op grond waarvan KAS BANK N.V. bepaalde werkzaamheden verricht die samenhangen met het optreden als ENL (Euroclear Nederland) Agent voor de

Vennootschap. De Beheerder heeft zich er van verzekerd dat de voorwaarden waaronder de bovengenoemde taken worden uitgevoerd, marktconform zijn.

e) Fund Agent overeenkomst

De Beheerder en KAS BANK N.V. zijn een overeenkomst aangegaan op grond waarvan KAS BANK N.V. bepaalde werkzaamheden verricht die samenhangen met het optreden als Fund Agent voor de Vennootschap. De Beheerder heeft zich er van verzekerd dat de voorwaarden waaronder de bovengenoemde taken worden uitgevoerd, marktconform zijn.

f) Overeenkomst Nederlandsche Participatie Exchange B.V. (NPEX)

De Vennootschap is een overeenkomst inzake het beheer en de administratie van de certificaten en rekeningen van de deelnemers in DD Property Fund met NPEX aangegaan. De directie heeft zich er van verzekerd dat de voorwaarden waaronder het beheer en de administratie verricht worden, marktconform zijn.

Van bovengenoemde partijen kan de contractpartij die wordt genoemd onder a) worden beschouwd als gelieerde onderneming. De directieleden van de Beheerder kunnen eveneens als gelieerde partijen worden aangemerkt.

De Vennootschap is bepaalde transacties aangegaan met gelieerde partijen. Dergelijke transacties worden aangegaan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening en op marktconforme voorwaarden (zie noot 7.2).

9) Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Op 31 december 2018 had de Vennootschap geen verplichting die niet op de balans is opgenomen.

10) Gebruik van financiële instrumenten

In het kader van de normale bedrijfsuitoefening koopt en verkoopt de Vennootschap financiële instrumenten waarmee diverse financiële risico's worden gelopen, zoals de liquiditeit van de beleggingsportefeuille, rendements-, koers-, markt-, concentratie-, valuta-, tegenpartij-, afwikkelings-, bewaarnemings-, financierings- en renterisico's.

De liquiditeit van de beleggingsportefeuille

Beursgenoteerde vastgoedondernemingen kennen theoretisch een hoge liquiditeit. Echter, kleine, relatief onbekende vastgoedondernemingen of vastgoedondernemingen met een vaste aandeelhoudersstructuur waarbij posities zeer lang aangehouden worden, kunnen in de praktijk geen tot een zeer beperkte liquiditeit hebben. Een beursnotering garandeert in deze geen liquiditeit. Bij onvoldoende liquiditeit van een aandeel loopt de Vennootschap het risico dat de uitvoering van een aan- of verkooporder niet onmiddellijk of alleen gedeeltelijk (gedeeltelijke uitvoering) mogelijk is tegen ongunstige voorwaarden. De mate van verhandelbaarheid van de aandelen van DD Property Fund hangt voornamelijk samen met de mate van verhandelbaarheid van de financiële

instrumenten waarin de Vennootschap belegt. De Vennootschap belegt hoofdzakelijk in goed verhandelbare aandelen. Aan- en verkooporders kunnen in principe dan ook tijdig worden uitgevoerd. Bij een onverwachts grote uitstroom van gelden van beleggers kan het zijn dat het niet mogelijk is de onderliggende financiële instrumenten tijdig te verkopen omdat de liquiditeit van de onderliggende financiële instrumenten lager is op dat moment. Het toch verkopen kan dan tegen ongunstige voorwaarden plaatsvinden.

Onder bijzondere omstandigheden zal de Vennootschap voor korte of langere tijd geen aandelen kunnen uitgeven of inkopen, bijvoorbeeld in het geval van disfunctioneren van één of meer markten in financiële instrumenten (bijvoorbeeld door computerstoringen), waaraan de beleggingen van de Vennootschap zijn genoteerd.

Rendementsrisico

Het risico bestaat dat het verwachte rendement op de belegging zich niet heeft gerealiseerd op het moment dat de belegging wordt verkocht. Ook staat het niet vast dat de Vennootschap haar doelstellingen zal halen en er bestaat geen enkele garantie hiertoe. Het rendementsrisico is mede afhankelijk van de keuzes die mogelijk zijn op grond van het beleggingsbeleid. Ook is het rendement van de Vennootschap afhankelijk van de waardeontwikkelingen van de gedane beleggingen en de directe opbrengsten van deze beleggingen (dividend- en renteopbrengsten).

Markt- en koersrisico

Aan het beleggen in aandelen DD Property Fund zijn financiële risico's verbonden. Beleggers dienen zich te realiseren dat de beurskoersen van de effecten waarin de Vennootschap posities inneemt op korte termijn aanzienlijk kunnen fluctueren. In het verleden hebben effectenmarkten (in bepaalde periodes) gunstige en ongunstige rendementen gegenereerd. Dit biedt echter geen indicatie dan wel garantie voor de toekomst. Door koersschommelingen kan ook de totale intrinsieke waarde van de Vennootschap aan (sterke) fluctuaties onderhevig zijn, wat kan betekenen dat beleggers in DD Property Fund niet hun volledige inleg terug zullen ontvangen bij beëindiging van hun deelname in de Vennootschap. Deze fluctuaties kunnen het gevolg zijn van factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft, zoals renteontwikkelingen en ontwikkelingen op de financiële markten (marktrisico) of door bedrijfsspecifieke factoren. De volatiliteit (uitgedrukt in de standaarddeviatie) geeft de mate van dit risico weer. Op 31 december 2018 bedroeg de standaarddeviatie van de Vennootschap 10%.

Concentratierisico

De Vennootschap belegt in een 20 tot 30-tal beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Het uitsluitend beleggen in vastgoedondernemingen leidt ertoe dat de Vennootschap met name gevoelig is voor ontwikkelingen in de vastgoedsector. Naast het risico van algehele koersdalingen bestaat het risico dat één of meer beleggingen in de portefeuille als gevolg van tegenvallende ontwikkelingen of anderszins een (sterk) negatieve koersontwikkeling doormaakt. Het overzicht van de geografische verdeling van de beleggingen in aandelen is opgenomen onder noot 6.1. In totaal belegt de Vennootschap per 31 december 2018 in 19 vastgoedfondsen (2017: 21).

Valutarisico

De Vennootschap belegt ook in vastgoedondernemingen die niet euro gednomineerd zijn. Als gevolg hiervan loopt de Vennootschap een direct valutarisico. Het risico bestaat dat de koers van een valuta daalt ten opzichte van de euro. De waarde van een valuta kan zodanig dalen ten opzichte van de euro dat een positief beleggingsresultaat (meer dan) teniet wordt gedaan of een negatief beleggingsresultaat verder verslechtert. Indien dit wenselijk wordt geacht door de Vennootschap wordt het valutarisico (gedeeltelijk) afgedekt. In principe wordt het valutarisico niet afgedekt. Per ultimo 2018 is de valutaverdeling van de Vennootschap als volgt:

Beleggingen genoteerd in Amerikaanse dollar	11%
Beleggingen genoteerd in Noorse kroon	5%
Beleggingen genoteerd in Zweedse kroon	5%
Beleggingen genoteerd in Hongkong dollar	8%
Beleggingen genoteerd in euro	62%
Beleggingen genoteerd in Japanse yen	4%
Liquiditeiten in euro	5%

Tegenpartijrisico

De Vennootschap loopt het risico dat een uitgevende instelling of een tegenpartij waarmee de Vennootschap samenwerkt in gebreke blijft bij de nakoming van haar verplichtingen.

Het tegenpartijrisico is over het algemeen groter in transacties met financiële instrumenten die buiten de beurs of in vreemde valuta worden verhandeld. Transacties met gerenommeerde partijen verkleinen het tegenpartijrisico. De Vennootschap beheerst het tegenpartijrisico door de samenstelling van het totaal van haar contractpartijen te bewaken.

Afwikkelingsrisico

De Vennootschap is gevoelig voor het risico dat een afwikkeling via een betalingssysteem niet plaatsvindt zoals verwacht, omdat de betaling of levering van de financiële instrumenten door een tegenpartij niet, niet op tijd of niet zoals verwacht plaatsvindt.

Bewaarnemingsrisico

De Vennootschap loopt het risico van verlies van in bewaring gegeven activa (bewaarnemingsrisico) als gevolg van insolventie, nalatigheid of fraudeleuze handelingen van de bewaarner van die activa.

Financieringsrisico

De Vennootschap kan, onder de huidige wetgeving voor de fiscale beleggingsinstelling, zelf tot maximaal 20% financieren met vreemd vermogen. Het vreemd vermogen kan gebruik worden (i) om aan de verplichtingen voortvloeiende uit inkoop van aandelen te voldoen zonder effecten te hoeven verkopen (ii) ter overbrugging van tijdelijke liquiditeitstekorten ingeval van het kopen van effecten die betaald moeten worden met de verkoopopbrengst van andere effecten (iii) om te voorzien in een tijdelijke liquiditeitsbehoefte. De beleggingen van de Vennootschap worden als zekerheid gesteld voor het verkrijgen van financiering. De Vennootschap heeft in 2018 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om vreemd vermogen aan te trekken.

Renterisico

Een stijging van de rente heeft een negatief effect op de waarde van vastgoed en dus op de waarde van een vastgoedonderneming. Een stijgende rente kan het verkoopresultaat van vastgoed negatief beïnvloeden. Ook kan door afwaardering van het vastgoed de solvabiliteit van de vastgoedonderneming verslechteren doordat de relatieve omvang van het vreemd vermogen toeneemt. Ook de directe resultaten van een vastgoedonderneming worden negatief beïnvloed door een stijgende rente omdat de rentelasten zullen toenemen. Elke vastgoedonderneming is immers in meerdere of mindere mate gefinancierd met vreemd vermogen.

De Vennootschap zelf loopt alleen een renterisico op de aangehouden liquiditeiten die per 31 december 2018 € 1.398.284 bedragen (2017: € 1.585.261). De liquide middelen zijn allen korter dan 1 jaar en staan ter vrije beschikking met als doel voorzien in het beleid zoals geformuleerd in het prospectus. Het algemene risico dat financiële instrumenten in waarde veranderen als gevolg van schommelingen in de rentetarieven wordt geacht inbegrepen te zijn in de term marktrisico.

11) Personeel

De Vennootschap had in 2018 geen werknemers (2017: 0) in dienst.

12) Beloningsbeleid

De Beheerder van de Vennootschap heeft over het boekjaar 2018 een totale vergoeding van € 375.259 (2017: € 313.426) betaald aan haar personeelsleden. Dit bedrag bestaat uit (vaste) salarissen van € 361.029 (2017: € 302.549) en onkostenvergoedingen van € 14.230 (2017: € 10.877). De Beheerder had over het boekjaar gemiddeld 6 personeelsleden, onder wie twee directieleden, in dienst.

Van de totale beloning zoals hierboven genoemd is € 155.311 (2017: € 141.311) bestemd voor de directie van de Beheerder. Dit bedrag is een vaste vergoeding. Het overig deel van de beloning heeft betrekking op de overige personeelsleden van de Beheerder.

Het aantal personeelsleden dat geheel of gedeeltelijk bij de activiteiten van de Vennootschap is betrokken wordt geschat op 25% (2017: 30%). Dit aantal is tot stand gekomen met behulp van een verdeelsleutel, waarbij gekeken is naar het aantal werkzaamheden die er moeten gebeuren voor de drie beleggingsproducten van de Beheerder. De totale beloning voor deze personeelsleden van de Beheerder wordt geschat op € 93.815 (2017: € 94.028). Dit bedrag is door de Beheerder volledig doorbelast aan de Vennootschap en maakt onderdeel uit van de beheerkosten die zijn verantwoord in de jaarrekening.

13) Bestuurders

De directie over de Vennootschap wordt gevoerd door de Beheerder, DoubleDividend Management B.V. vertegenwoordigd door mevrouw J.M. Hogeslag en de heer W.P.C. Kastrop. De directie is belast met het besturen van de Vennootschap.

DD Property Fund heeft geen raad van commissarissen ingesteld.

14) Voorstel verdeling nettoresultaat

Op 19 oktober 2018 heeft de directie besloten met inachtneming van het bepaalde in de statuten om een interim-dividend 2018 uit te keren op de 771.485 uitstaande aandelen ten bedrage van € 408.887, zijnde € 0,53 per aandeel.

Aan de komende algemene vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld om een slotdividend van € 0,54 per aandeel uit te keren aan de aandeelhouders en het restant toe te voegen aan de overige reserves. De Vennootschap zal in beginsel 15 procent dividendbelasting moeten inhouden op de door haar uit te keren dividenden. Het niet als dividend uit te keren deel van de nettowinst zal worden toegevoegd aan de diverse reserves.

Dit voorstel tot resultaatverdeling is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

15) Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die van materiële invloed zouden kunnen zijn op het inzicht in de jaarrekening.

16) Goedkeuring van de jaarrekening

Het bestuur van de Vennootschap heeft op 15 februari 2019 toestemming gegeven voor openbaarmaking van de jaarrekening.

Amsterdam, 15 februari 2019

De directie

DoubleDividend Management B.V.

J.M. Hogeslag

W.P.C. Kastrop

Overige gegevens

1) Statutaire regeling winstbestemming

De winstbestemming is geregeld in artikel 25 van de statuten van de Vennootschap. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders. De Vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Voor zover mogelijk en rechtens geoorloofd, mag de Vennootschap interim-dividend uitkeren op voorstel van de directie. De directie wil een dergelijk interim-dividend binnen haar dividendbeleid jaarlijks voorstellen.

2) Belangen van bestuurders

Overeenkomstig artikel 122, lid 2 van het Bgfo jo artikel 115y lid 9 Bgfo maken de bestuurders van de Beheerder melding van het totale persoonlijke belang dat zij bij iedere belegging van de Vennootschap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben gehad.

Mevrouw J.M. Hogeslag heeft geen persoonlijk belang gehad bij een belegging van de Vennootschap aan het begin van het boekjaar 2018. Aan het einde van het boekjaar 2018 heeft mevrouw J.M. Hogeslag een persoonlijk belang gehad bij beleggingen van de Vennootschap, zijnde 275 aandelen Klépierre en 40 Unibail-Rodamco-Westfield. De Vennootschap hield 31 december 2018 ook een positie in Klépierre en Unibail-Rodamco-Westfield.

De heer W.P.C. Kastrop heeft aan het begin van het boekjaar 2018 een persoonlijk belang gehad bij enige belegging van de Vennootschap, zijnde 75 aandelen Unibail-Rodamco. De Vennootschap hield 1 januari 2018 ook een positie in Unibail-Rodamco. Aan het einde van het boekjaar 2018 heeft de heer W.P.C. Kastrop een persoonlijk belang gehad bij een belegging van de Vennootschap, zijnde 220 aandelen Unibail-Rodamco-Westfield. De Vennootschap hield 31 december 2018 ook een positie in Unibail-Rodamco-Westfield.

De bestuurders van DoubleDividend Management B.V., aandeelhouders die werkzaam zijn bij de Beheerder en aan hen gelieerde personen hebben per 31 december 2018 de volgende belangen in het DD Property Fund:

Mevrouw J.M. Hogeslag	direct en indirect 2.463 aandelen
Meneer W.P.C. Kastrop	direct en indirect 3.750 aandelen
Meneer R.E.J. Vinck	direct en indirect 8.200 aandelen

3) Vergunning Wet op het financieel toezicht

DoubleDividend Management B.V. is in het bezit van een vergunning op grond van de Wet financieel toezicht en staat onder toezicht van de AFM. DoubleDividend Management B.V. staat onder prudentieel toezicht van De Nederlandsche Bank. Wijzigingen van de voorwaarden van de Vennootschap waardoor rechten of zekerheden van de aandeelhouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, worden na één maand van kracht conform artikel 115 w Bgfo jo artikel 4:47 Wft lid 2.

4) Verklaring van de bewaarder KAS Trust & Depositary Services

KAS Trust & Depositary Services

Verklaring van de bewaarder

Overwegende:

- KAS Trust & Depositary Services B.V. ("de bewaarder") is aangesteld om op te treden als bewaarder voor het DD Property Fund N.V. ("het fonds") uit hoofde van artikel 21(1) van de Richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (2011/61/EU) ("AIFM Richtlijn");
- De aanstelling van de bewaarder en de gemeenschappelijke rechten en plichten van de beheerder en de bewaarder zijn overeengekomen in de bewaarovereenkomst d.d. 3 september 2018 die tussen deze partijen is gesloten, en de daarbij behorende bijlagen (de "bewaarovereenkomst");
- De bewaarder verstrekt deze verklaring uitsluitend aan de beheerder in kader van de door de beheerder uitgevoerde activiteiten en heeft betrekking op de periode van 01 januari 2018 tot en met 31 december 2018 ("de verslagperiode").

Verantwoordelijkheden van de bewaarder

De bewaarder treedt op als bewaarder zoals gedefinieerd in de AIFM Richtlijn en voert haar taken uit in overeenstemming met de AIFM Richtlijn, de gedelegeerde verordening, relevante Nederlandse wet- en regelgeving en richtlijnen die uitgevaardigd zijn door de European Securities and Markets Authority en de Autoriteit Financiële Markten (de "regelgeving"). De verantwoordelijkheden van de bewaarder zijn beschreven in de bewaarovereenkomst en omvatten, naast het in bewaring nemen van financiële instrumenten en de bewaarnemingstaken in verband met eigendomsverificatie en het bijhouden van een register van overige activa (zoals gedefinieerd in artikel 21(8) AIFM Richtlijn), ook een aantal monitorings- en toezichtstaken (zoals gedefinieerd in artikel 21(7) en 21(9) AIFM Richtlijn), te weten:

- Monitoring van de kasstromen, waaronder het identificeren van significante en inconsistente kasstromen en het reconciliëren van de kasstromen met de administratie van het fonds;
- Het zorgdragen dat de uitvoering van uitgifte, inkoop, intrekking en waardering van participaties van het fonds in overeenstemming is met de fondsvoorwaarden en de toepasselijke wet- en regelgeving;
- Het zorgdragen dat de tegenwaarde van transacties die betrekking hebben op de activa van het fonds tijdig aan het fonds wordt overgemaakt;
- Het controleren dat de opbrengsten van het fonds de bestemming krijgen die in overeenstemming is met de fondsvoorwaarden en de toepasselijke wet- en regelgeving;
- Het controleren of de beheerder zich houdt aan de in de fondsdocumentatie vastgestelde beleggingsbeperkingen en hefboomfinancieringslimieten.

Verklaring van de bewaarder

De bewaarder heeft die activiteiten uitgevoerd gedurende de verslagperiode die nodig zijn geacht om aan zijn verantwoordelijkheden te voldoen als bewaarder van het fonds. De bewaarder is van mening dat, op basis van de aan hem beschikbare informatie en de door de beheerder verstrekte verklaringen, de beheerder zijn taken die onderworpen zijn aan de monitorings- en toezichtstaken van de bewaarder in alle materiële aspecten heeft uitgevoerd in lijn met de regelgeving en fondsdocumentatie.

Overig

Aan deze verklaring kunnen geen rechten worden ontleend. Deze verklaring is niet bedoeld om enige rechten te creëren, voor individuen of entiteiten die geen partij zijn bij de bewaarovereenkomst.

Amsterdam, 8 januari 2019

KAS Trust & Depositary Services B.V.

5) CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van DD Property Fund N.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van DD Property Fund N.V. te Amsterdam gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van DD Property Fund N.V. ('het fonds') op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van DD Property Fund N.V. zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

MATERIALITEIT

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 260.000. De materialiteit is gebaseerd op 1 procent van het eigen vermogen van het fonds. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de directie van de beheerder overeengekomen dat wij aan de directie van de beheerder tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven EUR 7.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

DE KERNPUNTEN VAN ONZE CONTROLE

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de directie van de beheerder gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Bestaan en waardering van de beleggingen	Gehanteerde controleaanpak
De beleggingen van het fonds bestaan uit beursgenoteerde aandelen. De beleggingen vertegenwoordigen per balansdatum 94% van de activa van DD Property Fund N.V. Deze beleggingen worden per balansdatum in de jaarrekening gewaardeerd tegen de reële waarde op basis van in de markt waarneembare marktprijzen. De waardering van de beleggingen is in belangrijke mate bepalend voor de beleggingsresultaten van het fonds. Gezien de omvang van de beleggingen in relatie tot de jaarrekening als geheel classificeren wij het bestaan en de waardering van de beleggingen als een kernpunt van onze controle.	Naast controle-informatie verkrijgen over de effectieve werking van de minimaal verwachte aanwezige beheersings-maatregelen voor het beleggingsproces, bestonden onze controlewerkzaamheden onder meer uit: • Het vaststellen van het bestaan van de beleggingen met rechtstreeks door ons ontvangen externe confirmaties van de depotbank ('Custodian'). • Het toetsen van de waarden van de beleggingen aan de hand van door ons zelfstandig bepaalde waardering op basis van in de markt waarneembare prijzen (integrale repricing). • Het uitvoeren van een deelwaarneming ter toetsing van de juistheid en volledigheid van de verantwoorde beleggingsresultaten. Voorts hebben wij vastgesteld dat de toelichting op de beleggingen zoals opgenomen in de jaarrekening voldoet aan de van toepassing zijnde verslaggevingsstandaarden.

OVERIGE AANGELEGENHEDEN AANGAANDE DE REIKWIJDTE VAN ONZE CONTROLE EN UITBESTEDING VAN BEDRIJFSPROCESSEN

DD Property Fund N.V. heeft geen werknemers in dienst en haar portefeuillebeheer en risicobeheer worden om die reden uitgevoerd door de beheerder, DoubleDividend Management B.V. De financiële- en beleggingenadministratie zijn uitbesteed aan de externe dienstverlener KAS BANK N.V. Wij zijn verantwoordelijk voor het verwerven van inzicht in de aard, reikwijdte en relevantie van de door KAS BANK N.V. verleende diensten en in het effect ervan op de voor de controle relevante interne beheersing van het fonds. Op basis hiervan identificeren wij de risico's op een afwijking van materieel belang en

zetten wij controlewerkzaamheden op en voeren wij deze uit om op deze risico's in te spelen.

Bij de uitvoering van onze controle maken wij gebruik van de werkzaamheden die een externe accountant voor KAS BANK N.V. uitvoert op de voor DD Property Fund N.V. relevante administratieve organisatie en interne beheersingsmaatregelen van KAS BANK N.V. en de specifiek daarvoor opgestelde rapportages (ISAE 3402 type II rapportage). Onze controlewerkzaamheden bestaan uit het bepalen van de minimaal verwachte aanwezige beheersingsmaatregelen bij KAS BANK N.V. en het vaststellen dat deze of vergelijkbare beheersingsmaatregelen bestaan alsmede effectief zijn aan de hand van de ISAE 3402 type II rapportage.

Door bovengenoemde werkzaamheden op de uitbestede bedrijfsprocessen en aanvullende eigen werkzaamheden, hebben wij toereikende controle-informatie met betrekking tot de beleggingen, de beleggingsopbrengsten en het eigenvermogen van het fonds verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het directieverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie van de beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE VEREISTEN

BENOEMING

Wij zijn door de aandeelhouders op 8 mei 2018 benoemd als accountant van DD Property Fund N.V. vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds die datum tot op nu toe de externe accountant.

GEEN VERBODEN DIENSTEN

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE DIRECTIE VAN DE BEHEERDER VOOR DE JAARREKENING

De directie van de beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie van de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie van de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie van de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directie van de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie van de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie van de beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De directie van de beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van het fonds.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie van de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie van de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie van de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de directie van de beheerder dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de directie van de beheerder over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de directie van de beheerder hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Amsterdam, 15 februari 2019

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

w.g. drs. P.A.B. Schutjens RA

Adressen

Statutaire zetel	DD Property Fund N.V. Herengracht 320 1016 CE Amsterdam Telefoon 020 – 520 7660 contact@doubledividend.nl www.doubledividend.nl
Beheerder	DoubleDividend Management B.V. Herengracht 320 1016 CE Amsterdam Telefoon 020 – 520 7660 contact@doubledividend.nl www.doubledividend.nl
Bewaarder	KAS Trust & Depositary Services B.V. De Entree 500 1101 EE Amsterdam-Zuidoost
Depotbank en Administrateur	KAS BANK N.V. De Entree 500 1101 EE Amsterdam-Zuidoost
ENL Agent en Fund Agent	KAS BANK N.V. De Entree 500 1101 EE Amsterdam-Zuidoost
Accountants	Mazars Accountants N.V. Delflandlaan 1 Postbus 7266 1007 JG Amsterdam
Notaris	Gietema Wevers notarissen B.V. mr O.N. Gietema Prins Willem-Alexanderlaan 717 7311 ST Apeldoorn
Fiscaal adviseurs	AMGH Westerweg 60-62 1852 AK Heiloo
Bank	KAS BANK N.V. De Entree 500 1101 EE Amsterdam-Zuidoost
NPEX	NPEX, Nederlandsche Participatie Exchange WTC Den Haag Prinses Margrietplantsoen 76 2595 BR Den Haag