

**Notulen Algemene Vergadering van Aandeelhouders DD Property Fund N.V.
Dinsdag 7 mei 2019, aanvang 10.30 uur
Hotel NH Amsterdam Zuid, Van Leijenberghlaan 221, 1082 GG, Amsterdam.**

NOTULEN van het verhandelde in de te Amsterdam op 7 mei 2019 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders (de vergadering) van de te Amsterdam gevestigde naamloze vennootschap: DD Property Fund N.V. (de vennootschap).

Aanwezigen:

- DoubleDividend Management B.V.: J.M. Hogeslag (voorzitter), W.P.C. Kastrop en D. Timmerman (secretaris)
- Acht aandeelhouders

1. Opening

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

De voorzitter stelt alle aanwezigen van DoubleDividend Management B.V., de beheerder van DD Property Fund N.V., voor en wijst mevrouw D. Timmerman aan als secretaris van de vergadering.

De voorzitter constateert dat aandeelhouders conform de wet en de statuten van de vennootschap tot deze vergadering zijn geroepen, zodat de vergadering rechtsgeldige besluiten kan nemen. De voorzitter deelt mede dat ter vergadering acht stem- en/of vergadergerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, samen met de Stichting Beleggersgiro DoubleDividend. De Stichting Beleggersgiro DoubleDividend ontving van drie stem- en/of vergadergerechtigden een steminstructie. De stichting zal overigens conform het beleid geen stem uitbrengen op de door haar gehouden aandelen waarvoor geen steminstructie is verleend. De acht aanwezige stem- en/of vergadergerechtigden en de stem- en/of vergadergerechtigde die een steminstructie heeft gegeven, hebben tezamen recht op het uitbrengen van 18.841 stemmen (zijnde 2,29% van het uitstaande aandelenkapitaal op de record datum, 9 april 2019).

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2018

Mevrouw Hogeslag en de heer Kastrop doen verslag over het boekjaar 2018. Aan de hand van een presentatie wordt onder meer ingegaan op de resultaten van de beleggingsportefeuille over het jaar 2018, de gebeurtenissen in 2018, de portefeuille en de relevante marktontwikkelingen. Ook worden twee vastgoedondernemingen; Kojamo en SL Green uitgelicht als voorbeelden van de portefeuille van DD Property Fund N.V. De presentatie is te raadplegen via de website van DoubleDividend (www.doubledividend.nl).

DD Property Fund N.V. (DDPF) boekte een netto rendement van -7,8% voor klasse B en -8,2% voor klasse A over 2018. Voor vastgoedaandelen, maar ook voor de andere beleggingscategorieën als obligaties en aandelen, was 2018 geen goed beleggingsjaar. Naast zorgen over de winkelsector had de gehele vastgoedsector onder meer last van een stijgende risico-opslag, de Brexit en een negatief beurs sentiment.

Met ingang van het boekjaar 2018 is Mazars Accountants N.V. (Mazars) accountant van de vennootschap. De accountantscontrole is naar tevredenheid verlopen en Mazars is ook erg tevreden met de geleverde kwaliteit van DoubleDividend Management B.V. (DoubleDividend).

1 december 2017 is een voorstel tot wijziging van voorwaarden aangekondigd bij DD Property Fund N.V. Het voorstel tot wijziging van voorwaarden betrof:

- een dusdanige wijziging van de beleggingsstrategie van DD Property Fund N.V. 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.

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

Tijdens en na de presentatie geeft de directie gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Mudde geeft aan dat het dividendrendement al jaren hetzelfde is.

DD Property Fund N.V. streeft naar een licht groeiend dividend en wil dit ook kunnen volhouden. Dit is de afgelopen jaren ook gebeurd. Dus het dividend is zeker wel licht gestegen. De komende jaren zal het dividend naar verwachting ook licht verder stijgen. Tevens laten de onderliggende posities in portefeuille ook een dividendrendement zien van 3% tot 4%. Dit geeft de houdbaarheid van het dividend aan. Op de lange termijn is de directie comfortabel dat het jaarlijkse gemiddelde strefrendement van totaal 5% – 7%, inclusief een licht groeiend dividend, wordt behaald.

De heer Mudde vraagt naar het verschil tussen klasse A en B.

Het verschil betreft uitsluitend de managementvergoeding. Voor de professionele/institutionele klasse (klasse B) wordt een managementvergoeding gehanteerd van 0,7% en voor de particuliere klasse (klasse A) 1,2%. Er is een institutionele klasse geïntroduceerd zodat het voor de professionele beleggers ook interessant is om in het fonds te beleggen. Om professionele beleggers aan te trekken diende de managementvergoeding meer in lijn te worden gebracht met wat professionele beleggers bereid zijn te betalen. Voor particuliere beleggers gelden veelal hogere managementvergoedingen. De minimale inleg voor klasse B bedraagt € 250.000.

De heer Mudde ziet in het jaarverslag een daling van het aantal participaties in klasse A en een stijging van het aantal participaties in klasse B.

De stijging in het aantal participaties voor klasse B komt door de diverse vermogensbeheerders die voor hun klanten in de institutionele klasse beleggen. Dit betreft een andere distributiekanaal dan de kanalen die voor particulieren gelden en levert een stijging van het aandelenkapitaal klasse B op. DoubleDividend heeft geen gerichte inspanning op de particuliere belegger.

De heer Vos vraagt of de Euronext notering al een grote rol heeft gespeeld in de stijging van het aantal participaties?

Mevrouw Hogeslag geeft aan dat dit een lange adem betreft. Het heeft tijd nodig om zichtbaar te raken in de diverse systemen zodat via dit distributiekanaal ook meer wordt belegd. Een goed track record is van belang hierbij.

Het fondsvermogen is het afgelopen jaar niet substantieel gestegen geeft de heer Mudde aan.

Afgelopen boekjaar is het fondsvermogen niet substantieel gestegen, mede door de dip aan het einde van het boekjaar. Het fonds heeft wel dividend uitgekeerd. Sinds 2015 is het fondsvermogen gegroeid van € 15 miljoen naar € 26 miljoen ultimo 2018. Echter vastgoed blijft een kleine allocatie

binnen een goed gespreide beleggingsportefeuille, dus het vastgoedfonds zal minder hard stijgen dan het aandelen- of een obligatiefonds.

Naar aanleiding van de wijzigingen in het prospectus vraagt de heer Mudde hoe men kan garanderen dat na eventuele opschorting de gehele portefeuille zonder koersdruk wordt verkocht?

De wijziging in het prospectus geeft een extra zekerheid voor de (zittende) aandeelhouders dat zij bij grote uitstromen niet gedupeerd worden. In theorie kan 100% van de aandeelhouders morgen hun aandelen verkopen. Het grootste gedeelte van de portefeuille is zeer liquide en kan binnen een dag worden verkocht. Voor een klein deel van de portefeuille zijn iets meer werkdagen nodig om zonder koersdruk te verkopen.

Daarbij hebben de meeste vastgoedondernemingen waarin DD Property Fund N.V. belegt een zeer grote omvang. Zo zijn er vastgoedondernemingen die een marktwaarde hebben van meer dan 15 miljard euro en DD Property Fund N.V. heeft daar een miniem belang in, dus is er geen koersdruk bij verkoop.

De heer Vos vraagt of het in het verleden eerder gebruik is gemaakt van het recht op opschorting. Mevrouw Hogeslag geeft aan dit tot heden niet is gebeurd. Zelfs niet tijdens de financiële crisis waarin met name vastgoedondernemingen hard werden geraakt.

Op de portefeuilleverdeling per ultimo boekjaar is te zien dat er een verschuiving is tussen kantoren en winkels, ten nadele van winkels. Zal deze verschuiving groter worden door de huidige retailproblematiek vraagt de heer Mudde.

De heer Kastrop geeft aan dat het sentiment rondom winkels/winkelcentra negatief is, echter de cijfers zijn goed. De cijfers van winkelspelers in de portefeuille van DD Property Fund N.V. laten stijgende huren, een stijging van het bezoekersaantal en een stijging in de omzet van winkeliers zien. DD Property Fund N.V. belegt veelal in spelers met dominante winkelcentra. Deze centra zitten in steden als Amsterdam, New York en Parijs met voldoende toeristen en inwoners.

Echter er zijn grote verschillen in de winkelsector. Het is belangrijk dat retailers blijven investeren. De retailers die de afgelopen jaren niet hebben geïnvesteerd, hebben het nu zwaar. Bijenkorf is een voorbeeld van een onderneming die op tijd heeft geïnvesteerd. Blokker daarentegen is een voorbeeld die dit te laat heeft opgepakt en tot recentelijk niet in e-commerce geloofde als distributiekanaal voor retailers.

De heer Mudde vraagt of er ultimo boekjaar 2018 niet in het Verenigd Koninkrijk wordt belegd gezien de Brexit?

Op de dag voor de Brexit is het belang in het Verenigd Koninkrijk gehalveerd. Daarna zijn alle posities verkocht omdat de koersen waren opgelopen. Op dit moment is er zoveel onduidelijkheid over de Brexit dat het veel risico's met zich meebrengt om in het Verenigd Koninkrijk te beleggen. Daarbij zijn er goede alternatieven zoals Essex Property, Kojamo en Deutsche Wohnen zodat het risico in het Verenigd Koninkrijk niet opgezocht hoeft te worden.

In de top 10 zitten twee Duitse woningspelers. De heer Kastrop geeft aan graag te willen investeren in meer woningspelers, echter deze zijn veelal niet beursgenoteerd. De heer Mudde las in het maandbericht van april 2019 dat er grote verschillen zitten tussen de huren in Nederland en Duitsland.

De directie bevestigt dit. Maar huren stijgen ook in bepaalde steden in Duitsland snel. Bijvoorbeeld in Berlijn. Hier is recentelijk dan ook geprotesteerd door huurders. Ook omdat het besteedbaar inkomen in Berlijn 20% lager ligt dan het Duitse gemiddelde. Duitsland is een zeer beschermende

markt in vergelijking met Nederland. Huren mogen versneld verhoogd worden bij investeringen in de woningen, maar ook daar zijn weer (strengere) voorwaarden aan verbonden.

De heer Mudde vraagt naar de dollar exposure van het fonds.

De heer Kastrop geeft aan dat de dollar exposure niet wordt afgedekt vanwege de hoge kosten die hiermee gemoeid zijn. Gezien het valutarisico ligt de rendementsverwachting voor de Amerikaanse posities wel iets hoger, anders wordt er niet in belegd. Tot heden komt de Amerikaanse dollar naar ons toe, maar dit kan ook wijzigen. Op de korte termijn heeft de dollar dan impact, maar op de lange termijn nivelleert dat.

Er zijn verder geen vragen.

3. Voorstel tot vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2018

De voorzitter stelt aan de orde de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2018. De voorzitter geeft ruimte aan de aanwezigen om hierover vragen te stellen.

De heer Driessen vraagt naar de getallen van het beloningsbeleid op pagina 7. Dit kan de heer Driessen niet helemaal aansluiten

Mevrouw Hogeslag geeft aan dat op pagina 7 de totale vergoeding betaald aan salarissen wordt genoemd. Dit betreft de totale salarissen die door DoubleDividend Management B.V., de beheerder van het fonds, zijn betaald aan haar medewerkers. De totale vergoeding bedroeg € 375.259 hiervan is een deel uitbetaald in vaste salarissen (€ 361.029) en een deel als onkostenvergoedingen (€ 14.230). In totaal is € 155.311 van de totale vergoeding uitbetaald aan de directie.

Het aantal personeelsleden dat geheel of gedeeltelijk bij de activiteiten van DD Property Fund N.V. is betrokken wordt geschat op 25% en dit leidt tot een schatting van € 93.815 van de totale vergoeding. Het beloningsbeleid zoals opgenomen in het jaarverslag is een verplichting vanuit wet- en regelgeving wat zorgt voor meer transparantie over het beloningsbeleid voor stakeholders als de aandeelhouders. (Uitzonderlijke) bonussen van directieleden worden hiermee bijvoorbeeld inzichtelijk.

De directie heeft opgemerkt dat er twee rendementspercentages zijn omgedraaid op pagina 7 van het jaarverslag (klasse A en B) en dat er een foutief rendementspercentage is genoemd op pagina 8 voor klasse B. Dit wordt aangepast. De rendementspercentages 2018 zijn als volgt: -7,8% voor klasse B en -8,2% voor klasse A.

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

4. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de directeur

De voorzitter stelt aan de orde de verlening van decharge aan de directie over het gevoerde beleid in het boekjaar 2018 zoals uiteengezet in de jaarrekening 2018. De voorzitter constateert dat er geen vragen zijn over het voorstel decharge te verlenen aan de directieleden.

De voorzitter brengt het punt in stemming. De voorzitter constateert dat het voorstel tot het verlenen van decharge aan de directieleden voor hun gevoerde beleid in 2018 met algemene stemmen is aangenomen.

5. Voorstel tot vaststelling van de winstbestemming

De voorzitter stelt aan de orde het vaststellen van het dividend over 2018 en leest onderstaande voor aan de vergadering:

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over het boekjaar 2018 een totaal dividend van € 1,07 per aandeel vast te stellen. Na aftrek van het in november 2018 uitgekeerde interim-dividend in contanten van € 0,53 per aandeel bedraagt het slotdividend € 0,54 in contanten per aandeel. Het slotdividend over het boekjaar 2018 zal betaalbaar worden gesteld op 13 mei 2019.

Het niet als dividend uit te keren deel van de nettowinst zal worden toegevoegd aan de diverse reserves. De directie heeft vastgesteld dat met deze dividenduitkering de continuïteit van de vennootschap niet in gevaar komt en zij aan al haar verplichtingen kan voldoen.

De voorzitter geeft de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Tanke vraagt of het mogelijk is dat er een grafiek wordt opgenomen op de website of in het maandbericht met daarin het koers- en dividendverloop van de afgelopen 10 tot 15 jaar.

De directie bevestigt dit te zullen toesturen en/of op te nemen in één van de uitingen van de vennootschap.

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

6. Benoeming accountant voor het boekjaar 2019

De voorzitter stelt aan de orde de benoeming van de accountant voor het boekjaar 2019 en leest onderstaande voor aan de vergadering.

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om Mazars Accountants N.V. te benoemen als de externe accountant van de vennootschap voor het boekjaar 2019 en opdracht te verlenen tot controle van de jaarrekening.

Tevens wordt in dit kader voorgesteld goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen besluit van directie casu quo de directie te machtigen om namens de vennootschap de overeenkomst van opdracht met Mazars Accountants N.V. aan te gaan, daartoe de opdrachtbevestiging te ondertekenen en voorts alle (rechts-)handelingen te verrichten welke ter uitvoering van dit besluit nodig of gewenst zijn, daaronder mede begrepen de jaarlijkse herbevestiging van de opdracht.

Zoals eerder onder agendapunt 2 aangegeven, is de accountantscontrole van het boekjaar 2018 naar tevredenheid en efficiënt verlopen.

Er zijn geen verdere vragen en de voorzitter brengt het voorstel in stemming en constateert dat de vergadering het voorstel met algemene stemmen heeft aangenomen.

7. Rondvraag

De voorzitter stelt de rondvraag aan de orde.

De heer Snepvangers vraagt of er voldoende stemgerechtigden zijn om besluiten te nemen.

Mevrouw Hogeslag geeft aan dat één stem al voldoende is om rechtsgeldige besluiten te nemen. In totaal hebben alle aanwezige stem- en/of vergadergerechtigden en de stem- en/of

vergadergerechtigde die een steminstructie heeft gegeven, tezamen recht op het uitbrengen van 18.841 stemmen, zijnde 2,29% van het uitstaande aandelenkapitaal op de record datum, 9 april 2019.

De heer Tanke vraagt naar de belangen van de bestuurders op pagina 44 van het jaarverslag. Betreft dit een verplichting vanuit wet- en regelgeving?

Mevrouw Hogeslag bevestigt dat deze paragraaf op pagina 44 voortvloeit uit wet- en regelgeving. Zowel de belangen van de bestuurders in DD Property Fund N.V. als de belangen in beleggingen van DD Property Fund N.V. moeten worden genoemd. Hierbij gaat de beheerder net iets verder door ook het belang van de heer Vinck (geen statutair bestuurder) te noemen. Dit laat het commitment zien van de bestuurders in DD Property Fund N.V. en geeft aandeelhouders vertrouwen. Daarbij handelen bestuurders op dezelfde condities als de overige aandeelhouders, dus dit is geen nadeel voor de aandeelhouders.

Alle transacties van de bestuurders worden gemeld aan de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en staan in een openbaar register op de website van de AFM.

De heer Mudde vraagt of de verkoopkosten voor alle fondsen beheert door DoubleDividend hetzelfde zijn.

Mevrouw Hogeslag bevestigt dat de op- en afslag voor alle fondsen 0,25% betreft.

De heer Vos vraagt of de koersontwikkeling van de afgelopen vier maanden niet verontrustend is?

De markt wordt niet getimed. Als de portefeuillemanagers te hoge waarderingen zien voor de vastgoedondernemingen zal worden afgebouwd en zullen meer liquide middelen worden aangehouden in de portefeuille. Op dit moment bedragen de liquide middelen 1,5%, dus dat betekent dat de vooruitzichten voor positieve rendementen op de lange termijn nog voldoende aanwezig zijn.

De heer Mudde vraagt of er niet extra wordt geleend bij aanzienlijk grote kansen.

De directie bevestigt dat dit niet het geval zal zijn. Het fonds mag 20% van het vermogen lenen onder haar fiscale status, maar zal dit niet doen en dit heeft zij in het verleden ook niet gedaan.

De rentekosten die in het jaarverslag worden verklaard zijn de rentekosten voor het houden van liquide middelen. Het rentepercentage bedraagt op dit moment minus 0,7% en vloeit voort uit het beleid van de Centrale Bank wat overigens wel weer goed is voor de vastgoedmarkt.

De heer Vos is blij met de betrokkenheid van het bestuur en vraagt of het bestuur nog van plan is lang betrokken te zijn bij DD Property Fund N.V.

Deze commitment is zeker aanwezig bij het bestuur. DoubleDividend timmert al een tijdje aan de weg, maar wordt nu al meer gezien in de markt. En dat is positief voor de groei van de beleggingsfondsen.

De heer Verdaat vraagt of er nog vertrouwen is in de banken

DD Property Fund N.V. werkt samen met KASBANK N.V. en dat is een andere partij dan de traditionele banken als ING bank of ABN Amro bank. De beheerder heeft zelf een rekening bij ABN Amro. Helaas kan men niet zonder een bank, dus ook DoubleDividend komt er niet onderuit.

Voor het DD Equity Fund is het mogelijk om te beleggen in financials als de traditionele banken. Echter het balansrisico van banken is zo moeilijk in te schatten dat hier niet of nauwelijks in wordt belegd. ABN Amro is de enige bank waar het DD Equity Fund op dit moment in belegd, onder meer vanwege het sterke duurzaamheidsbeleid.

Verder zijn er geen vragen voor de rondvraag.

8. Sluiting

De voorzitter sluit om 12:15 uur de vergadering.

Amsterdam,

Amsterdam,

J.M. Hogeslag
voorzitter

D. Timmerman
secretaris