

BERICHT OVER HET
I^E KWARTAAL

2020

FINANCIËLE KALENDER

Publicatie resultaten over het eerste halfjaar 2009	15 juli 2009
Publicatie resultaten over de eerste negen maanden 2009	15 oktober 2009
Publicatie resultaten over het boekjaar 2009	19 februari 2010

DIM Vastgoed is een beleggingsmaatschappij¹⁾ die belegt in onroerend goed dat gelegen is in het zuidoosten van de Verenigde Staten en dat zich kenmerkt door stabiele kasstromen.

DIM Vastgoed concentreert zich bij de verwerving van het onroerend goed thans op het zuidoostelijk deel van de Verenigde Staten, in gebieden die zich kenmerken door een bovengemiddelde bevolkingsgroei en een sterk en veelzijdig economisch fundament. Op dit moment wordt belegd in Florida, Georgia, North Carolina, Alabama, Tennessee en Maryland. De individuele beleggingen moeten voldoen aan de daarvoor door DIM Vastgoed gehanteerde criteria voor wat betreft aard, risico en rendement van het vastgoed. DIM Vastgoed richt zich in eerste instantie op beleggingen in bestaande wijkwinkelcentra en zogenoemde ‘power centers’, beide met een hoge bezettingsgraad. De wijkwinkelcentra hebben over het algemeen een grote supermarktketen als hoofdhuurder en het totale huurdersbestand richt zich met name op de eerste levensbehoeften van de consument. In de ‘power centers’ bieden grote winkelketens een breed assortiment met een hoge omloopsnelheid tegen relatief lage prijzen aan. Voor beide typen onroerend goed geldt dat een groot gedeelte van de oppervlakte verhuurd wordt aan financieel sterke, nationale en regionale winkelketens met langlopende huurcontracten. Dit onroerend goed is door het type huurders en de doelgroep waarop deze huurders zich richten relatief conjunctuur-ongevoelig.

Als gevolg van het beleggingsbeleid van DIM Vastgoed is het direct resultaat van het fonds goed te voorspellen. Het grootste deel van de directe onroerendgoedkosten wordt doorbelast aan de huurders, evenals de kostenstijgingen.

DIM Vastgoed streeft op lange termijn naar een gemiddeld totaalrendement van 12% per jaar. Het dividendbeleid is gericht op een uitkering van in beginsel 100% van het direct resultaat, naar keuze van de aandeelhouders uit te keren in contanten of in aandelen.

1) DIM Vastgoed N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht met een vergunning van Autoriteit Financiële Markten. De aandelen DIM Vastgoed zijn genoteerd aan de beurs van Euronext Amsterdam. De koers luidt in Amerikaanse dollars. DIM Vastgoed publiceert ook in Amerikaanse dollars; maandelijks de intrinsieke waarde per aandeel en ieder kwartaal de resultaten. Zie daarvoor ook www.dimvastgoed.nl. In het verleden behaalde resultaten zijn geen garantie voor het toekomstige rendement.

Bestuur DIM Vastgoed

Op 16 maart 2009 maakte DIM Vastgoed bekend dat Dane Investors Management B.V. ('DIM B.V.') de Directie- en Management Overeenkomst ('DMO') met DIM Vastgoed heeft opgezegd met ingang van 1 april 2009. Daarbij geldt volgens de DMO een opzegtermijn van 12 maanden.

Dit brengt met zich dat DIM B.V., samen met DBR & Associates, LLC en Freeland Corporate Advisors N.V., in beginsel tot 31 maart 2010 het management van DIM Vastgoed en het beheer van de onroerendgoedportefeuille zal blijven voeren. Tussentijdse beëindiging van die werkzaamheden door de raad van commissarissen ('RvC') van DIM Vastgoed is mogelijk, maar op dit moment niet voorzien.

Op 7 april maakte de RvC bekend dat de heer drs. Thom Wernink zal aftreden uit zijn functie als lid van de RvC en verbonden zal blijven aan DIM Vastgoed als adviseur van de RvC. De heer Thomas A. Caputo wordt voorgedragen als lid van de RvC.

De heer Caputo is president bij Equity One, Inc ('Equity One'). Het ligt in de bedoeling om midden mei 2009 een bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van DIM Vastgoed bijeen te roepen waarin het aftreden van de heer Wernink en de benoeming van de heer Caputo zullen worden geagendeerd.

Aangezien DIM Vastgoed een beleggingsinstelling is, zal de benoeming van de heer Caputo onderworpen zijn aan goedkeuring door de AFM.

Verder maakte de RvC bekend dat met Equity One op hoofdlijnen overeenstemming is bereikt over de intentie om het management van de onroerendgoedactiviteiten van DIM Vastgoed in de Verenigde Staten van Amerika door Equity One uit te laten voeren vanaf het moment dat de directie- en managementovereenkomst met Dane Investors Management B.V. is beëindigd (voorzien per 1 april 2010). De Autoriteit Financiële Markten, die belast is met het toezicht op beleggingsinstellingen, is door DIM Vastgoed geïnformeerd.

Portefeuilleontwikkelingen

De huurovereenkomst met Circuit City in Carolina Pavilion is in maart 2009, via de faillissementsprocedure, ontbonden. Het effect op de waardering van Carolina Pavilion bedraagt \$ 0,7 miljoen. Er zijn momenteel gesprekken gaande met potentiële nieuwe huurders voor deze ruimte.

De twee hypothecaire leningen op Carolina Pavilion zijn per 30 september 2009 verschuldigd (\$ 51,8 miljoen). DIM Vastgoed zoekt momenteel actief naar partijen die

Carolina Pavilion willen en kunnen herfinancieren. DIM Vastgoed wordt hierbij echter geconfronteerd met de strengere criteria rond 'loan-to-value' en de rentedekking die zijn ingesteld door banken en financiële instellingen. Voorzichtigheidshalve is besloten om het resultaat over 2008 in te houden. In april 2009 is geen dividend betaalbaar esteld, vanwege de voortdurende onzekerheid ten aanzien van de mogelijkheden om tegen aanvaardbare voorwaarden (her)financiering te verkrijgen als en wanneer dat geboden is. De combinatie van deze maatregel en de diverse alternatieven die momenteel worden overwogen (waaronder verlenging van de looptijd van de bestaande twee leningen of verkoop van het winkelcentrum) geeft de directie voldoende vertrouwen dat zij adequaat met de situatie omgaat.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de objecten in portefeuille bedraagt per 31 maart 2009 90,5% (31 december 2008: 92,7%).

De dalende bezettingsgraad weerspiegelt het feit dat de Amerikaanse economie in een recessie is terechtgekomen, met dalende detailhandelsomzetten waardoor de zwakste huurders niet overleven. De directie verwacht dat meer huurders vertrekken in 2009, maar er is nog steeds vertrouwen in de soliditeit en continuïteit van de supermarkt-hoofdhuurders zoals Publix, Kroger en Harris Teeter (die tezamen circa 25% van de verhuurbare oppervlakte van de portefeuille bezetten).

Resultaten – op basis van IFRS

DIM Vastgoed behaalde over de eerste drie maanden van 2009 een nettoverlies van \$ 1.192.000. Over de eerste drie maanden van 2008 bedroeg het nettoverlies \$ 1.506.000. Het direct resultaat is gedaald met 17,2% tot \$ 1.989.000.

	Eerste drie maanden 2009 \$'000	Eerste drie maanden 2008 \$'000
Direct resultaat	1.989	2.402
Indirect resultaat	-3.181	-3.908
Resultaat na belastingen	-1.192	1.506

De nettohuuropbrengsten zijn, als gevolg van een dalende bezettingsgraad, gedaald met 6,0% tot \$ 6.590.000 (eerste drie maanden 2008: \$ 7.008.000). De herwaardering van het onroerend goed resulteerde over de eerste drie maanden van 2009 in een verlies van \$ 3.598.000, of 0,9% van de boekwaarde van de portefeuille aan het begin van het jaar (eerste drie maanden 2008: een verlies van \$ 4.322.000 of 1,0%). In maart 2009 werden Keith Bridge Commons en Sunrise Town Center extern getaxeerd conform de tweejaars-taxatiecyclus. Dit leidde tot een negatieve bijdrage aan het herwaarderingsresultaat van \$ 2,9 miljoen. Carolina Pavilion werd met \$0,7 miljoen afgevalueerd als gevolg van de beëindiging van de huurovereenkomst met Circuit City.

De financieringslasten zijn gestegen met 1,6% tot \$ 4.100.000 over de eerste drie maanden van 2009 (eerste drie maanden 2008: \$ 4.037.000). De beheerkosten zijn gestegen van \$ 565.000 over de eerste drie maanden van 2008 tot \$ 584.000 over de eerste drie maanden van het lopende boekjaar.

De over de verslagperiode berekende vennootschapsbelasting over het operationele resultaat daalde met \$ 87.000 tot een bate van \$ 83.000 ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2008 (een last van \$ 4.000). De latente belastingverplichtingen zijn – als gevolg van het negatieve herwaarderingsresultaat – afgenomen met \$ 417.000 over de eerste drie maanden van 2009 (over de eerste drie maanden van 2008: een afname met \$ 414.000).

Het resultaat per aandeel, berekend op basis van IFRS over het gemiddeld aantal uitstaande en in omloop zijnde aandelen, is gestegen tot een verlies van \$ 0,14 per aandeel over de eerste drie maanden van het boekjaar (eerste drie maanden 2008: \$ 0,19 verlies). Het direct resultaat per aandeel is met 19,7% gedaald en bedraagt \$ 0,24 (eerste drie maanden 2008: \$ 0,30).

Ontwikkeling eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Aan het begin van het jaar bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen op basis van IFRS \$ 97.875.000 of \$ 11,91 per gewoon aandeel.

Na verwerking van het nettoverlies ad \$ 1.192.000 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen van DIM Vastgoed per 31 maart 2009 \$ 96.683.000. Ten opzichte van het geconsolideerde eigen vermogen ultimo 2008 betekent dit een daling met 1,2%. De intrinsieke waarde per aandeel op basis van IFRS daalde eveneens met 1,2% van \$ 11,91 per 31 december 2008 naar \$ 11,77 per 31 maart 2009, op basis van 8.216.373 uitstaande en in omloop zijnde gewone aandelen.

De vennootschappelijke intrinsieke waarde per aandeel (op basis van Nederlandse waarderingsgrondslagen) bedraagt \$ 15,62 per 31 maart 2009, een daling van 1,1% ten opzichte van de vennootschappelijke intrinsieke waarde per 31 december 2008 ad \$ 15,80.

Vooruitzichten

De economische situatie in de Verenigde Staten en de onzekerheden in de markt maken het uiterst moeilijk om een concrete resultaatverwachting voor 2009 uit te spreken.

Op 20 februari 2009 hebben wij, op basis van de portefeuille en geldende inzichten, met de nodige slagen om de arm, voor 2009 een verwachting voor het direct resultaat uitgesproken van circa \$ 1 per aandeel.

Zoals het zich nu laat aanzien, leidt de recessie tot grotere problemen bij onze huurders. Dit heeft additionele leegstand tot gevolg. Op basis hiervan verwachten wij thans een direct resultaat van circa \$ 0,90 per aandeel.

Rotterdam, 16 april 2009

De directie

Dane Investors Management B.V.

J.W. Dane, directeur

T.C. Koster, directeur

A.J. Belt, directeur

KERNCIJFERS PER AANDEEL

	01-01-2009/ 31-03-2009	01-01-2008/ 31-03-2008
Aantal aandelen		
Ultimo aantal uitgegeven en uitstaande gewone aandelen	8.368.767	8.122.312
Waarvan gehouden door DIM Vastgoed	152.394	152.394
Ultimo aantal gewone aandelen in omloop	8.216.373	7.969.918
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	8.216.373	7.969.918
Aantal uitstaande prioriteitsaandelen	300	300
Resultaat per aandeel op basis van IFRS (\$)	-0,14	-0,19
Intrinsieke waarde per aandeel op basis van IFRS(\$)		
Einde periode	11,77	16,62
Begin periode	11,91	16,81
Intrinsieke waarde per aandeel – enkelvoudig, op basis van Nederlandse grondslagen (\$)		
Einde periode	15,62	21,86
Begin periode	15,80	22,09
Beurskoersen (\$)		
Hoogste koers	9,29	18,65
Laagste koers	4,00	15,24
Koers ultimo periode	5,00	15,90
Beursomzet, gemiddeld aantal aandelen per dag (enkelstelling)	2.127	2.364
Discount beurskoers t.o.v. enkelvoudige intrinsieke waarde ultimo periode	-68,0%	-21,7%

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	01-01-2009/ 31-03-2009 \$'000	01-01-2008/ 31-03-2008 \$'000
Brutohuuropbrengsten	7.460	7.760
Doorberekende servicekosten	1.868	1.955
Totaal opbrengsten	9.328	9.715
Servicekosten	-1.746	-1.742
Exploitatiekosten	-992	-965
Nettohuuropbrengsten	6.590	7.008
Herwaarderingsresultaat onroerend goed	-3.598	-4.322
Beheerkosten	-584	-565
Netto operationeel resultaat	2.408	2.121
Rentelasten	-4.100	-4.037
Resultaat voor belastingen	-1.692	-1.916
Belastingen naar de winst	500	410
Nettowinst voor aandeelhouders	-1.192	-1.506
NB: De nettowinst kan als volgt worden opgesplitst:		
- direct resultaat	1.989	2.402
- indirect resultaat	-3.181	-3.908
Nettowinst voor aandeelhouders	-1.192	-1.506
Nettowinst per aandeel (\$) ¹⁾	-0,14	-0,19
Direct resultaat per aandeel (\$) ¹⁾	0,24	0,30
Indirect resultaat per aandeel (\$) ¹⁾	-0,38	-0,49

¹⁾ Berekend op basis van het over de eerste drie maanden gewogen gemiddelde aantal in omloop zijnde aandelen van 8.216.373 gewone aandelen (2008: 7.969.918 aandelen). De Groep heeft geen potentiële verwatering van aandelen en daarom is de verwaterde winst per aandeel hetzelfde als de winst per aandeel.

GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-03-2009	31-12-2008
	\$'000	\$'000
Activa		
Onroerendgoedbeleggingen	391.636	395.234
Latente belastingvorderingen	3.750	3.750
Geactiveerde kosten huurbevordering	2.513	2.479
Geactiveerde makelaarsprovisies	1.199	1.109
Overige vaste activa	84	96
Totaal vaste activa	399.182	402.668
Vorderingen op huurders	377	1.790
Te ontvangen vennootschapsbelasting	1.110	941
Overige vorderingen en overlopende activa	892	379
Liquide middelen	5.411	4.727
Totaal vlottende activa	7.790	7.837
Totaal activa	406.972	410.505
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	13.899	13.899
Agioreserve	64.561	64.561
Overige reserves	19.415	47.164
Resultaat boekjaar	-1.192	-27.749
Totaal eigen vermogen	96.683	97.875
Schulden		
Externe financiering	202.982	204.011
Latente belastingverplichtingen	46.430	46.847
Overige langlopende schulden	1.536	1.448
Totaal langlopende schulden	250.948	252.306
Externe financiering	56.484	58.028
Crediteuren en overige verplichtingen	2.857	2.296
Totaal kortlopende schulden	59.341	60.324
Totaal eigen vermogen en schulden	406.972	410.505
Intrinsieke waarde per aandeel (\$) ¹⁾	11,77	11,91

¹⁾ Berekend op basis van 8.216.373 gewone aandelen in omloop per 31 maart 2009
(per 31 december 2008: 8.216.373 aandelen).

MUTATIES IN HET GECONSOLIDEERDE EIGEN

VERMOGEN (BEKNOPT)

	01-01-2009/ 31-03-2009 \$'000	01-01-2008/ 31-03-2008 \$'000
Stand aan het begin van het boekjaar	97.875	133.976
Resultaat na belastingen	-1.192	-1.506
Stand aan het einde van de periode	96.683	132.470

GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT

(BEKNOPT)

	01-01-2009/ 31-03-2009 \$'000	01-01-2008/ 31-03-2008 \$'000
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.384	3.645
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-1.900
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.700	-2.326
Netto kasstroom	684	-581
Liquide middelen aan het begin van de periode	4.727	3.717
Liquide middelen aan het einde van de periode	5.411	3.136

Overeenstemmingsverklaring

Deze beknopte tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2009 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, 'Tussentijdse financiële verslaggeving'.

Een tussentijds bericht bevat niet alle informatie zoals voor een volledige jaarrekening is voorgeschreven. Dit tussentijds bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend 31 december 2008.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De waardering van de activa en passiva per 31 maart 2009 alsmede de bepaling van het resultaat zijn geschied overeenkomstig de grondslagen zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening 2008.

Onroerendgoedbeleggingen

	01-01-2009/ 31-03-2009 \$'000	01-01-2008/ 31-03-2008 \$'000
Stand aan het begin van het boekjaar	395.234	444.506
Investerings na aankoop	-	1.900
Herwaardering onroerend goed – ongerealiseerd	-3.598	-4.322
Stand aan het einde van de periode	391.636	442.084

Externe financiering

	31-03-2009	31-03-2008
	\$'000	\$'000
Hypothecaire leningen	259.466	251.026
Kortlopende leningen en kredietfaciliteiten	-	5.250
Totaal externe financiering aan het einde van de periode	259.466	256.276
Langlopende schulden	202.982	245.368
Kortlopende schulden	56.484	10.908
Totaal externe financiering aan het einde van de periode	259.466	256.276

Mutaties hypothecaire leningen

	01-01-2009/ 31-03-2009	01-01-2008/ 31-03-2008
	\$'000	\$'000
Stand aan het begin van het boekjaar	260.769	252.226
Tussentijdse en eindaflossing op hypotheke	-1.430	-1.325
Waardeverandering uit hoofde van waardering tegen geamortiseerde kostprijs	127	125
Stand aan het einde van de periode	259.466	251.026

Wmz-meldingen

Substantiële deelnemingen

Op 31 maart 2009 worden volgens het register van Autoriteit Financiële Markten de volgende substantiële deelnemingen in DIM Vastgoed N.V. gehouden:

Equity One, Inc. ('Equity One') houdt, naar haar mededeling, (indirect) op 61,76% van de aandelen in DIM Vastgoed het kapitaalbelang en het stemrecht en op 10,19% van de aandelen alleen het stemrecht.

Homburg Invest, Inc. ('Homburg') houdt, naar haar mededeling, (indirect) op 9,16% van de aandelen in DIM Vastgoed alleen het kapitaalbelang.

Holding Partex Zuid B.V. ('Partex') houdt, naar haar mededeling, een kapitaalbelang in DIM Vastgoed van 10,93%. Partex houdt haar belang in DIM Vastgoed uitsluitend ten behoeve van een groep beleggers, waaronder Homburg, die, via een belang in Partex en de stapelstructuur waarvan zij deel uitmaken, gebruik kunnen maken van de fiscale deelnemingsvrijstelling (als bedoeld in art. 13 Wet Vpb). Het stemrecht op het belang van Partex in DIM Vastgoed kan uitsluitend door de individuele beleggers in Partex, ieder voor hun deel, worden uitgeoefend. Ook hebben beleggers in Partex rechtstreeks toegang tot de aandeelhoudersvergadering van DIM Vastgoed.

Autoriteit Financiële Markten houdt in haar noemergegevens geen rekening met aandelen die door de Vennootschap zelf worden gehouden (en waarop geen stemrecht kan worden uitgeoefend).

Rekening houdend met de door de Vennootschap zelf gehouden aandelen zijn de bovengenoemde percentages als volgt: Equity One 62,91% kapitaalbelang alsmede stemrecht respectievelijk 10,38% alleen stemrecht; Homburg 9,33% alleen kapitaalbelang.

Bestuurder en commissaris

De leden van de raad van commissarissen en de leden van de directie hebben per 31 maart 2009 en ook overigens gedurende het verslagjaar geen aandelenbelang in de Vennootschap.

Expense ratio

De Expense ratio (kostenratio), die beleggingsinstellingen in het kader van de het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen ('BGfo') dienen te rapporteren, bedraagt over de eerste drie maanden van het boekjaar 5,6% op jaarbasis (eerste drie maanden van 2008: 4,0% op jaarbasis). Deze ratio is berekend als de totale kosten ten opzichte van de gewogen gemiddelde intrinsieke waarde over de kwartalen van

het boekjaar (inclusief het begin van het boekjaar). In overeenstemming met het BGfo wordt onder 'totale kosten' verstaan de exploitatiekosten, de nettoservicekosten, de beheerkosten, en de over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting. Niet in de ratio begrepen zijn de rentelasten en de mutatie in de latente belastingverplichtingen.

Opgave conform artikel 122 lid 2

Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen

De leden van de raad van commissarissen en de directie van DIM Vastgoed N.V. hadden gedurende de verslagperiode geen persoonlijk belang bij de beleggingen van de Vennootschap. Er hebben in de verslagperiode geen onroerendgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

Overige informatie

De cijfers over de eerste drie maanden van 2009 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

VENNOOTSCHAPPELIJK EIGEN VERMOGEN

	31-03-2009	31-12-2008
	\$'000	\$'000
Geconsolideerd eigen vermogen (IFRS)	96.683	97.875
Bij: verschil in waardering latente belastingverplichtingen	31.695	31.979
Vennootschappelijk eigen vermogen	128.378	129.854
Enkelvoudige intrinsieke waarde per aandeel (op basis van Nederlandse waarderingsgrondslagen) (\$)	15,62	15,80

Ontwerp: Smidswater, Den Haag / Breda / Amsterdam

Druk: Thieme Media Services, Delft

ADRESSEN

DIM Vastgoed N.V.

DIM Vastgoed N.V. is statutair gevestigd te Breda en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20083037.

Weena 210 – 212
3012 NJ Rotterdam
Postbus 1370
3000 BJ Rotterdam
Telefoon 010 201 36 10
Fax 010 201 36 11
E-mail info@dimvastgoed.nl
Internet site www.dimvastgoed.nl

Dane Investors Management B.V.

Weena 210 – 212
3012 NJ Rotterdam
Postbus 1370
3000 BJ Rotterdam
Telefoon 010 201 36 10
Fax 010 201 36 11

DBR & Associates, LLC

1 Financial Plaza, Suite 2001
Fort Lauderdale, Florida 33394
Verenigde Staten van Amerika

Freeland Corporate Advisors N.V.

Weena 210 – 212
3012 NJ Rotterdam
Postbus 1370
3000 BJ Rotterdam
Telefoon 010 201 36 00
Fax 010 201 36 01