

Jan W. Dane
23 maart 2006

SLIDE 1

Welkom

Dames en heren, geachte aandeelhouders, hartelijk welkom op deze algemene vergadering van aandeelhouders van DIM Vastgoed N.V.

Ik doe u eerst het verslag van de directie over het boekjaar 2005 en de gerealiseerde resultaten.

Voorts ga ik in op de verwachtingen voor de toekomst en zal ik stilstaan bij de groei-doelstelling van DIM Vastgoed. Tot slot zal ga ik gaarne nog kort in op de situatie die is ontstaan door de aanzienlijke wijzigingen in de aandeelhoudersbasis en de gevolgen die dat heeft of kan hebben voor de toekomst van DIM Vastgoed.

SLIDE 2

De resultaten

2005 is een jaar waarop we vanuit het perspectief van rendement met tevredenheid kunnen terugkijken. De rendementsverwachtingen zijn gerealiseerd en met een totaal rendement over 2005 van 38,5% werd de lange-termijndoelstelling van 12% wederom overtroffen.

Het direct rendement kwam uit op 8,0%. De waardeinstijging van de portefeuille resulteerde in een indirect rendement van 30,5%.

De intrinsieke waarde per gewoon aandeel steeg met 29,4% van \$ 16,14 tot \$ 20,89, inclusief dividend. De koers van het aandeel DIM Vastgoed heeft zich ook positief ontwikkeld en steeg in 2005 van \$ 16,70 naar \$ 21,30. De premie van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde bedroeg daarmee ultimo 2005 2,0%, ten opzichte van 3,5% ultimo 2004.

Het stabiele en voorspelbare karakter van de exploitatie van de onroerendgoedportefeuille maakt het ons mogelijk een dividenduitkering van \$ 1,20 per gewoon aandeel voor te stellen, conform de verwachting voor 2005 zoals die in februari van vorig jaar werd bekendgemaakt. Dit is 8% van de intrinsieke waarde aan het begin van 2005 exclusief dividend en in lijn met ons dividendbeleid. Ook dit jaar wordt het dividend uitgekeerd in de vorm van een keuzedividend.

Aan het einde van 2005 was de bezettingsgraad van de portefeuille 93,5%, een lichte daling ten opzichte van 96,8% ultimo 2004. Gedurende de eerste negen maanden van 2005 was de gemiddelde bezettingsgraad vrij stabiel en lag deze tussen de 96,5% en 97,0%. Voor de daling tot 93,5% per ultimo 2005 zijn twee factoren met name bepalend. Ten eerste heeft de supermarktketen Winn-Dixie in 2005 een herstructurering doorgemaakt in welk proces besloten is de vestiging in het winkelcentrum North South Station te sluiten, een ruimte van circa 4.300 m². Ten tweede is het contract met de huurder Rhodes Furniture in december 2005 als gevolg van een faillissement opgezegd. Dit betreft een ruimte van circa 3.750 m² in het winkelcentrum Carolina Pavilion. Dit zijn gebeurtenissen die inherent zijn aan beleggen in vastgoed. Het management verwacht binnen afzienbare termijn de bezettingsgraad weer op een hoger niveau te krijgen.

SLIDE 3

2005 in beeld

De economie van de Verenigde Staten, waar de resultaten van DIM Vastgoed worden behaald, zijn in 2005 met name bepaald door de werkgelegenheid, het consumentenvertrouwen, rentebewegingen, de inflatie en de onzekerheid rond Irak.

De onroerendgoedmarkt wordt, meer dan door enige andere economische factor, het meest beïnvloed door rentebewegingen. De stapsgewijze renteverhogingen die de Federal Reserve, de centrale bank van de Verenigde Staten, heeft doorgevoerd hebben slechts een kleine invloed gehad op de obligatiemarkt, waardoor ook de langetermijn hypotheekrente nauwelijks is gestegen. De onroerendgoedmarkt had hierdoor te maken met een aanhoudende kapitaalinstroom, wat de prijs van kwalitatief hoogstaande objecten zoals die DIM Vastgoed in portefeuille heeft opdreef.

De belangstelling voor kwalitatief hoogstaand onroerend goed, zoals dat van DIM Vastgoed, resulteerde in 2005 in expliciete belangstelling voor de portefeuille door Homburg Invest en later Equity One. Hierover

bent u de afgelopen periode regelmatig en uitgebreid geïnformeerd en zullen wij u indien nodig blijven informeren.

Ondanks de huidige prijzen van onroerend goed is DIM Vastgoed mede door de lage rentevoet ook in 2005 in staat geweest de portefeuille uit te breiden met objecten die voldoen aan de beleggingscriteria die het fonds hanteert bij aankoop van nieuwe objecten.

De prijsstijgingen in de markt zijn ook zichtbaar in de waarde van de portefeuille, zoals blijkt uit de externe taxaties van een aantal projecten.

DIM Vastgoed heeft dus per saldo van de economische omstandigheden kunnen profiteren. De directie ziet ook voor 2006 nog steeds goede mogelijkheden om de portefeuille van DIM Vastgoed verder uit te breiden tegen aantrekkelijke rendementen en de balans van de vennootschap biedt daartoe ook de mogelijkheid. DIM Vastgoed heeft in 2005 afscheid genomen van de projecten Galt Ocean Marketplace en Pinewood Square, terwijl 5 nieuwe projecten werden aangekocht. Doordat de opbrengsten uit de verkochte winkelcentra tijdig zijn herbelegd in nieuwe objecten, is DIM Vastgoed er wederom in geslaagd te voldoen aan de voorwaarden voor de zogenoemde '1031-exchange', vergelijkbaar met de Nederlandse herinvesteringsreserve. Hierdoor is de belastingclaim op de gerealiseerde verkoopwinst doorgeschoven naar de toekomst.

Als gevolg van de mutaties in 2005 bestaat de onroerendgoedportefeuille per ultimo 2005 uit 18 projecten. Ik wil nu met u stilstaan bij de nieuwe acquisities.

SLIDE 4

Eustis Village

Het winkelcentrum is gelegen in Eustis, Florida, een voorstad van Orlando. Aangekocht op 10 mei 2005.

De koopprijs bedraagt \$ 17,2 miljoen, exclusief aankoopkosten.

Het winkelcentrum is gebouwd in 2002 en heeft een totaal verhuurbare oppervlakte van 12.721 m².

Hiervan is circa 32% langjarig verhuurd aan Publix Supermarkets, een van de grotere nationale supermarktketens in de Verenigde Staten, met een nog resterende looptijd van 17 jaar. Beall's Department Store, een regionale warenhuisketen met meer dan 60 winkels in Florida, huurt circa 40% van de oppervlakte met een nog resterende looptijd van het contract van 11 jaar.

Het netto aanvangsrendement bedraagt circa 7,0%.

SLIDE 5

Freehome Village

Het winkelcentrum is gelegen in Canton, Georgia, een voorstad van Atlanta. Aangekocht op 18 mei 2005.

De koopprijs van het object bedraagt \$ 12,9 miljoen, exclusief aankoopkosten.

Het winkelcentrum is aangekocht met een leegstand van 14,3%. Voor deze leegstand is een korting op de koopprijs bedongen. DBR Asset Management, de Amerikaanse beheerorganisatie van DIM Vastgoed, heeft een verhuurstrategie opgesteld en de verwachting is dat de bezettingsgraad in 2006 gestaag zal toenemen. Het centrum is gebouwd in 2003 en heeft een totaal verhuurbare oppervlakte van 6.906 m², waarvan circa 60% langjarig wordt verhuurd aan Publix Supermarkets met een nog resterende looptijd van 18 jaar. Andere huurders zijn lokale, regionale en nationale retailers.

Het netto aanvangsrendement bedraagt circa 7,2%.

SLIDE 6

Loganville Town Center

Het winkelcentrum is gelegen in Loganville, Georgia, een snel groeiende voorstad van Atlanta. Aangekocht op 29 juli 2005. De koopprijs van het object bedraagt \$ 13,5 miljoen, exclusief aankoopkosten.

Het winkelcentrum is gebouwd in 1997 en heeft een totaal verhuurbare oppervlakte van 7.215 m², waarvan circa 66% langjarig, met een nog resterende looptijd van 11,5 jaar, wordt verhuurd aan Publix Supermarkets. Andere huurders zijn lokale, regionale en nationale retailers.

De bezettingsgraad bedraagt 100%.

Het netto aanvangsrendement bedraagt circa 6,7%.

SLIDE 7**Wilmington Island Shopping Center**

Het winkelcentrum is aangekocht op 15 september 2005 en is gelegen in Wilmington Island, Georgia, een voorstad van Savannah. De koopprijs van het object bedraagt \$ 13,5 miljoen, exclusief aankoopkosten. Van de totaal verhuurbare oppervlakte van 8.159 m² is circa 48% verhuurd aan Kroger, een van de grootste supermarktketens in de Verenigde Staten, met een nog resterende looptijd van het huurcontract van 13 jaar. Een andere belangrijke huurder is de drogisterijketen Eckerd Drugstores, die circa 10% van de oppervlakte huurt.

Het winkelcentrum is in 1985 gebouwd en in 1998 en 2003 uitgebreid en gerenoveerd. Het netto aanvangsrendement bedraagt circa 7,1%.

SLIDE 8**South Plaza Shopping Center**

Aangekocht op 8 december 2005. Dit regionale 'power center' is gelegen in St. Mary's County in de staat Maryland, waarmee het gebied waar DIM Vastgoed actief is verder vergroot is.

St. Mary's County is gelegen circa 100 kilometer ten zuiden van Washington, DC in een snelgroeiende regio met veel werkgelegenheid in de high tech- en defensie-industrie. Op circa 3 kilometer van het winkelcentrum bevindt zich het Pax River Naval Air Station. Deze militaire basis is recent uitgebreid, als gevolg waarvan er duizenden militairen en andere hoogopgeleiden naar St. Mary's County zijn verhuisd. Het winkelcentrum ligt dus in een snel groeiend en welgesteld woongebied en beschikt over de kenmerken waarop DIM Vastgoed haar beleggingen mede selecteert en past daarmee goed binnen de portefeuille van het fonds.

De koopprijs van het onlangs nieuw opgeleverde object bedraagt \$ 23,0 miljoen, exclusief aankoopkosten, en heeft een totaal verhuurbare oppervlakte van 8.578 m². De belangrijkste huurders zijn Best Buy, Petco, Ross Dress for Less en Old Navy.

De bezettingsgraad bedraagt 100%.

Het netto aanvangsrendement bedraagt circa 6,4%.

SLIDE 9**Overige investeringen**

Naast eerdergenoemde aankopen is in 2005 tevens het object The Shops at Lake Tuscaloosa uitgebreid met circa 725 m² verhuurbare winkelruimte. De investering bedraagt \$ 651.000. Door het nog niet verhuurd zijn van deze uitbreiding is de bezettingsgraad van het winkelcentrum gedaald van 100% naar 88,9%. Het management is bezig met het aantrekken van nieuwe huurders.

Ook is in 2005 een perceel grond van circa 0,4 hectare direct grenzend aan Grayson Village aangekocht voor \$ 489.000. Het is de bedoeling op dit perceel circa 465 m² extra verhuurbare winkelruimte te realiseren, hetgeen naar verwachting een additionele investering van circa \$ 700.000 zal vergen. Naast de huurinkomsten die hieruit gegenereerd kunnen worden heeft de vennootschap dit perceel tevens verworven met het oog op de belangen van de bestaande huurders van Grayson Village.

SLIDE 10**Winst-en-verliesrekening**

Laten we eens wat meer in detail naar de winst-en-verliesrekening over 2005 kijken.

De gekozen strategie was in 2005 onveranderd gericht op een aantrekkelijk en stabiel rendement met beperkte risico's en een mooi dividend.

Het operationeel resultaat over 2005 nam toe met 17,9% en bedroeg \$ 8.550.000.

De nettohuuropbrengsten zijn met 12,2% gestegen tot \$ 23.933.000 met name als gevolg van de groei van de portefeuille.

De totale lasten inclusief vennootschapsbelasting namen toe met 9,3%, met name door hogere financieringslasten en hogere beheerkosten. De hogere financieringslasten zijn het gevolg van de groei van de portefeuille, de hogere beheerkosten worden onder andere veroorzaakt door de kosten van juridische bijstand naar aanleiding van het door Equity One uitgebrachte bod en de als gevolg hiervan georganiseerde buitengewone vergadering van aandeelhouders. De stijging van de kosten is gedeeltelijk gecompenseerd door een lagere vennootschapsbelastinglast.

Het netto herwaarderingsresultaat bedroeg in 2005 \$ 32.447.000, ten opzichte van \$ 4.818.000 in 2004. Dit resultaat is hoofdzakelijk het gevolg van externe taxaties van objecten in de portefeuille, die als gevolg van de marktontwikkelingen door onafhankelijke taxateurs hoger gewaardeerd zijn dan de intern gehanteerde boekwaarden.

Ten laste van de bruto herwaardering van het onroerend goed is een bedrag van \$ 6.325.000 toegevoegd aan de voorziening voor latente belastingverplichtingen, ten opzichte van \$ 1.443.000 het jaar daarvoor. Evenals het operationeel- en herwaarderingsresultaat laten ook de resultaten per aandeel een stijging zien.

SLIDE 11

Balans

Op de volgende slide ziet u de balans van de vennootschap per einde boekjaar.

Gedurende het verslagjaar steeg de waarde van de portefeuille met \$ 84.085.000 tot \$ 389.763.000 als gevolg van uitbreiding van de portefeuille en herwaarderings. Dit is een stijging van 27,5% ten opzichte van ultimo 2004.

Naast de maandelijkse interne herwaarderings zijn in 2005 in totaal 12 objecten extern getaxeerd, waaronder de 5 nieuwe objecten in verband met de financiering bij aankoop.

Aan het begin van het boekjaar 2005 bedroeg het eigen vermogen van DIM Vastgoed \$ 105.731.000, wat neerkomt op \$ 16,14 per gewoon aandeel. Ultimo 2005 was dat \$ 154.094.000 en \$ 20,89.

Bij de uitkering van het dividend in april 2005 werd voor 71% van de aandelen gekozen voor een stockdividend. Voor de rest werd geopteerd voor een uitkering in contanten. Dientengevolge werd ten laste van het eigen vermogen een contant dividend van \$ 2.232.000 uitgekeerd.

Op 12 oktober 2005 heeft DIM Vastgoed twee bestaande kortlopende leningen van Delta Lloyd Bank NV afgelost door middel van uitgifte van 481.283 nieuwe aandelen, uitgegeven tegen de op dat moment geldende intrinsieke waarde van \$ 20,57.

SLIDE 12

Kwaliteit van de portefeuille, soort huurders

Evenals vorig jaar wil ik ter afsluiting van de bespreking van het resultaat over 2005, aan de hand van twee taartdiagrammen nog even met u stilstaan bij de kwaliteit van de portefeuille. Hierbij kijken wij naar het financieringsrisico en de kwaliteit van de huurstromen.

Uit het eerste taartdiagram blijkt dat ruim 72% van de huurders financieel sterke, nationale en regionale winkelketens zijn met langlopende huurcontracten. Het onroerend goed is, door het type huurders en de door hen aangeboden goederen en diensten, relatief conjunctuurongevoelig. Hierdoor is het directe resultaat van het fonds, en daarmee het te verwachten rendement en het dividend, goed te voorspellen.

SLIDE 13

Kwaliteit van de portefeuille, financiering

Om optimaal te profiteren van de fiscale aftrekbaarheid van de rentekosten, alsmede van de lagere kosten van vreemd vermogen dan van eigen vermogen, streeft DIM Vastgoed op lange termijn naar een verhouding tussen vreemd en eigen vermogen van 65 staat tot 35, uiteraard steeds met een open oog voor actuele rentestanden en het gewenste beperkte risico. In het tweede taartdiagram kunt u zien dat de verhouding vreemd en eigen vermogen per eind 2005 op 60/40 uit is gekomen. Op grond van deze balansverhouding bestaat de mogelijkheid de portefeuille uit te breiden waarbij de financiering van de nieuw te verwerven objecten voor een groter deel met vreemd vermogen kan plaatsvinden.

De beleggingsportefeuille van DIM Vastgoed wordt dus in belangrijke mate gefinancierd met geldleningen. Bij het afsluiten van financieringen wordt in beginsel de rente vastgelegd voor de beoogde looptijd van het project, waarmee het effect van tussentijdse renteschommelingen nagenoeg wordt uitgesloten. Ook dit heeft een positief effect op de voorspelbaarheid van het resultaat. Eind 2005 bestond ruim 97% van de externe financiering uit langjarige hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd eind 2005 bedraagt 6,7 jaar ten opzichte van 6,6 jaar ultimo 2004. De gewogen gemiddelde rente bedraagt eind 2005 6,20% tegenover 6,69% een jaar eerder.

SLIDE 14**Ontwikkeling beurskoers en intrinsieke waarde per aandeel**

Op de volgende sheet ziet u het verloop van de beurskoers en van de intrinsieke waarde van het aandeel DIM Vastgoed. De beurskoers van het aandeel was op 31 december 2005 \$ 21,30, wat een stijging van 27,5% betekent ten opzichte van de koers op 31 december 2004 van \$ 16,70. De beurskoers noteert op 31 december 2005 ten opzichte van de intrinsieke waarde met een premie van 2,0%, ten opzichte van 3,5% een jaar eerder.

SLIDE 15**Dividendbeleid en -voorstel**

Het dividendbeleid van DIM Vastgoed is erop gericht om minimaal 8% dividend uit te keren op basis van de intrinsieke waarde exclusief dividend aan het begin van ieder boekjaar.

Voor het jaar 2005 wordt voorgesteld om een bedrag van \$ 8.850.000 of \$ 1,20 per gewoon aandeel aan dividend beschikbaar te stellen. Over 2004 was dit \$ 1,17. Dit dividend kan naar keuze van de aandeelhouder worden genoten in contanten of in aandelen. Voor het dividend in contanten geldt dat dit wordt uitbetaald onder inhouding van 25% dividendbelasting. Voor wat betreft het stockdividend wordt op basis van de slotkoers van het aandeel vandaag (23 maart) en de 4 hieraan voorafgaande handelsdagen bepaald hoeveel dividendbewijzen recht geven op 1 nieuw aandeel. Dit zal morgen (24 maart) bekend gemaakt worden. De keuzeperiode loopt van 27 maart tot en met 10 april en het dividend wordt op 18 april 2006 betaalbaar gesteld.

SLIDE 16**Vooruitzichten 2006**

Door de aandelenuitgifte aan Delta Lloyd in oktober 2005 en door de sterke herwaarderingsresultaten die in 2005 zijn geboekt is DIM Vastgoed per eind 2005 niet geheel 'volbelegd'. Per 31 december 2005 is de beleggingsportefeuille voor 60% met vreemd vermogen gefinancierd. In voorgaande jaren is dit steeds circa 65% geweest. Op basis hiervan bestaat er een investeringsruimte van circa \$ 60 miljoen, waarvan inmiddels \$ 14,2 is aangewend voor de aankoop van het winkelcentrum Governors Town Square op 15 maart jl.

Door het tijdelijk niet geheel 'volbelegd' zijn, verwachten wij dat het direct resultaat per aandeel in 2006 iets achter zal blijven bij het gerealiseerde resultaat over 2005. Afhankelijk van de snelheid waarmee nieuwe uitbreidingen in de portefeuille kunnen worden gerealiseerd verwachten wij een resultaat per aandeel van minimaal \$ 1,15, oplopend tot \$ 1,29.

Op basis van de huidige marktomstandigheden verwachten wij voor 2006 wederom een positief indirect resultaat. Dit zal echter niet in dezelfde orde van grootte zijn als het hoge herwaarderingsresultaat over 2005.

Het beleid van DIM Vastgoed is erop gericht jaarlijks 8% dividend uit te keren. Dit wordt berekend op basis van de intrinsieke waarde van het aandeel aan het begin van ieder boekjaar. De verwachting is dat in 2007 over het boekjaar 2006 een dividend van \$ 1,57 per aandeel uitgekeerd kan worden.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige portefeuille en geldende inzichten, en onvoorziene omstandigheden voorbehouden. Dit is tevens gebaseerd op het thans geldende uitgangspunt van continuïteit in management en beleid van DIM Vastgoed.

SLIDE 17**Slot**

Dames en heren, hartelijk dank voor uw aandacht.
