

## **SLIDE 1**

### **Welkom**

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

Ik bespreek met u eerst het verslag van de directie en de resultaten over het boekjaar 2006.

Daarna ga ik kort in op de verwachtingen voor 2007 bij continuïteit. De mogelijke verkoop van de portefeuille komt later in deze vergadering aan de orde.

## **SLIDE 2**

### **De resultaten**

Het resultaat over 2006 is aanzienlijk beïnvloed door de vergoeding die betaald is naar aanleiding van de beëindiging van de oude directie- en managementovereenkomst met Dane Investors Management B.V. Ik veronderstel dat de achtergrond daarvan bij u bekend is. Het direct rendement is uitgekomen op 0,2%. Indien de beëindigingsvergoeding buiten beschouwing wordt gelaten zou het direct rendement uitgekomen zijn op 4,9%.

De waardeinstijging van de portefeuille resulteerde in een indirect rendement van 5,9%.

Dit is op basis van Nederlandse waarderinggrondslagen, waarbij de latente belastingverplichtingen op contante basis zijn gewaardeerd. Met ingang van 2006 stellen wij ook een geconsolideerde jaarrekening op op basis van IFRS, International Financial Reporting Standards. De niet-geconsolideerde vennootschappelijke verslaggeving baseren wij nog steeds op basis van Nederlandse waarderinggrondslagen, mede omdat wij van mening zijn dat deze een reëler beeld opleveren van de financiële situatie van de vennootschap en beter aansluit bij de waarderingmethodiek van het onroerend goed.

De vennootschappelijke intrinsieke waarde per gewoon aandeel (op Nederlandse grondslagen) is nagenoeg gelijk gebleven op \$ 20,88, inclusief dividend. Dit was \$ 20,89 eind 2005. De koers van het aandeel DIM Vastgoed bedroeg \$ 18,90 per eind 2006, wat een discount van 9,5% betekent ten opzichte van de intrinsieke waarde. Eind 2005 was dit met een koers van \$ 21,30 een premie van 2%.

Het dividendbeleid is gebaseerd op een uitkering van 8% van de intrinsieke waarde aan het begin van ieder boekjaar. Herwaarderingen in 2005 leidden tot een hoog startpunt per 1 januari 2006.

Op basis hiervan is het dividend over 2006 voorgesteld op \$ 1,57 per gewoon aandeel, conform de verwachting zoals die in februari 2006 is bekendgemaakt. Ook dit jaar is er een keuzedividend.

De bezettingsgraad is gedurende 2006 gestegen tot het voor DIM Vastgoed normale niveau en bedraagt 96,9% per jaareinde.

## **SLIDE 3**

### **2006 in beeld**

De economie van de Verenigde Staten, waar de resultaten van DIM Vastgoed worden behaald, zijn in 2006 met name bepaald door de werkgelegenheid, het consumentenvertrouwen, rente-bewegingen, de inflatie en nog steeds de onzekerheid rond Irak.

De onroerendgoedmarkt wordt, meer dan door enige andere economische factor, zeer beïnvloed door rentebewegingen. De stapsgewijze renteverhogingen die de Federal Reserve heeft door-gevoerd hebben geen merkbare invloed gehad op de obligatiemarkt, waardoor ook de langetermijn hypotheekrente zich op een bijzonder laag niveau heeft gehandhaafd. Op de onroerendgoedmarkt was er in 2006 onveranderd een grotere vraag dan aanbod van kwalitatief hoogstaande objecten zoals die van DIM Vastgoed met als gevolg stijgende prijzen, die ook zichtbaar zijn geweest bij de externe taxaties van een aantal van onze projecten.

Desondanks zijn wij er in geslaagd om twee nieuwe centra aan de portefeuille toe te voegen die aan onze rendementscriteria voldoen.

In 2006 hebben we een centrum verkocht. De portefeuille bestaat thans uit 20 projecten. Dat waren er eind 2006 19.

Ik sta kort stil bij de twee nieuwe centra.

#### **SLIDE 4**

##### **Governors Town Square**

Het winkelcentrum is gelegen in Acworth, Georgia, een voorstad van Atlanta. Aangekocht op 15 maart 2006. De koopprijs bedraagt \$ 14,2 miljoen, exclusief aankoopkosten.

Het netto aanvangsrendement bedraagt circa 7,0%.

#### **SLIDE 5**

##### **Dublin Village**

Het winkelcentrum is gelegen in Dublin, Georgia, een voorstad van Macon. Aangekocht op 28 september 2006. De koopprijs van het object bedraagt \$ 9,1 miljoen, exclusief aankoopkosten.

Het netto aanvangsrendement bedraagt circa 7,2%.

#### **SLIDE 6**

##### **Winst- en verliesrekening**

Dan nu de winst- en verliesrekening over 2006. De geconsolideerde cijfers zijn nu op basis van IFRS opgesteld. Dit betekent dat de latente belastingverplichtingen over het verschil tussen boekwaarde en fiscale waarde van het onroerend goed op nominale basis zijn gewaardeerd.

Dit heeft geen effect op het direct resultaat, maar wel op het indirect resultaat.

U ziet dat de nettowinst over 2006 \$ 4,5 miljoen bedroeg, wat ten opzichte van de nettowinst over 2005 ad \$ 28,8 miljoen een aanzienlijke daling is. Deze daling is met name het gevolg van de al genoemde beëindigingsvergoeding. Exclusief deze vergoeding is de nettowinst met 59% gedaald ten opzichte van 2005. Deze daling is dan met name het gevolg van een lager herwaarderingsresultaat. In 2005 was sprake van een exceptioneel hoog herwaarderingsresultaat. Als we alleen naar het direct resultaat kijken, gecorrigeerd voor de beëindigingsvergoeding, dan, zien wij een stijging met 9,7% ten opzichte van het vorige boekjaar.

De nettohuuropbrengsten zijn met 9,8% gestegen tot \$ 26,3 miljoen met name als gevolg van de groei van de portefeuille. Deze groei van de portefeuille resulteerde natuurlijk ook in hogere rentelasten; deze stegen met 11,8%. Ook de beheerkosten stegen van \$ 2,1 miljoen naar \$ 2,7 miljoen (exclusief de eenmalige beëindigingsvergoeding). Deze stijging is deels het gevolg van extra lasten in verband met juridische bijstand, extra vergaderingen van de raad van commissarissen en het organiseren van de extra aandeelhoudersvergaderingen in februari en april 2006. Deze kostenstijging is deels gecompenseerd door een lagere vennootschapsbelastinglast over de periode.

Het netto herwaarderingsresultaat bedroeg in 2006 \$ 4,5 miljoen, ten opzichte van \$ 21,8 miljoen in 2005. Zoals gezegd was het herwaarderingsresultaat in 2005 exceptioneel hoog.

#### **SLIDE 7**

##### **Balans**

Op de volgende slide ziet u de balans van de vennootschap per einde boekjaar. De onroerendgoed-beleggingen bestonden ultimo 2006 uit 19 objecten. Omdat het winkelcentrum North South Station vlak voor jaareinde werd verkocht hadden wij ultimo 2006 relatief veel liquiditeiten.

Deze zijn na balansdatum aangewend voor de aankoop van Greensboro Village Shopping Center nabij Nashville.

U ziet dat het geconsolideerd eigen vermogen op basis van IFRS ultimo 2006 \$ 128,7 miljoen bedroeg, een stijging van 3,9% ten opzichte van 2005. De IFRS-intrinsieke waarde per aandeel bedraagt \$ 16,40 ultimo 2006.

Op de slide ziet u ook het niet-geconsolideerde, vennootschappelijke eigen vermogen op basis van de Nederlandse waarderingsgrondslagen. Het belangrijkste verschil met IFRS is dat belastingverplichtingen worden gewaardeerd op contante waarde, met als uitgangspunt dat deze verplichtingen zich in een 'going concern' situatie pas in de verre toekomst zullen materialiseren.

U ziet dat op deze basis het eigen vermogen ultimo 2006 \$ 163,9 miljoen bedraagt, ofwel \$ 20,88 per aandeel.

## **SLIDE 8**

### **Kwaliteit van de portefeuille, soort huurders**

Zoals ieder jaar geef ik inzicht in de kwaliteit van de portefeuille aan de hand van het financieringsrisico en de kwaliteit van de huurstromen. Op het eerste plaatje ziet u dat ruim 74% van de huurders financieel sterke, nationale en regionale winkelketens zijn met langlopende huurcontracten.

## **SLIDE 9**

### **Kwaliteit van de portefeuille, financiering**

Op het tweede plaatje ziet u dat de verhouding vreemd en eigen vermogen per eind 2006 op 59/41 uit is gekomen. Na aankoop van het nieuwe winkelcentrum bij Nashville is dat 60/40. Op basis van onze lange termijn doelstelling voor de verhouding vreemd vermogen/ eigen vermogen van 65/35 bestaat de mogelijkheid de portefeuille uit te breiden met verdere gebruikmaking van vreemd vermogen. Eind 2006 bestond bijna 99% van de externe financiering uit langjarige hypothecaire geld-leningen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd eind 2006 bedraagt 6,9 jaar ten opzichte van 6,7 jaar ultimo 2005. Hiermee is het renterisico voor de bestaande portefeuille beperkt. De gewogen gemiddelde rente bedraagt eind 2006 6,23% tegenover 6,33% een jaar eerder. Dit alles maakt het rendement stabiel en voorspelbaar.

## **SLIDE 10**

### **Ontwikkeling beurskoers en intrinsieke waarde per aandeel**

Op de volgende sheet ziet u het verloop van de beurskoers en van de vennootschappelijke intrinsieke waarde van het aandeel DIM Vastgoed vanaf 1 januari 2006. De beurskoers van het aandeel was op 31 december 2006 \$ 18,90, terwijl hij een jaar eerder nog \$ 21,30 bedroeg. Daarmee noteerde het aandeel ultimo 2006 met een discount van 9,5% ten opzichte van de intrinsieke waarde. Deze discount was een van de redenen voor de directie om een onderzoek naar een mogelijke verkoop van de portefeuille voor te stellen. U ziet in deze grafiek dat de discount na bekendmaking van dit voorstel op 4 januari jongstleden is afgenomen.

## **SLIDE 11**

### **Dividendvoorstel**

U kent het geldende dividendbeleid van DIM Vastgoed: 8% van de vennootschappelijke intrinsieke waarde exclusief dividend aan het begin van ieder boekjaar.

Voor het jaar 2006 wordt voorgesteld om een bedrag van \$ 12,3 miljoen of \$ 1,57 per gewoon aandeel aan dividend beschikbaar te stellen. Over 2005 was dit \$ 1,20. Ook dit jaar wordt een keuze dividend geboden. Op contant dividend wordt sinds 1 januari 2007 de tot 15% verlaagde dividendbelasting ingehouden. De ruilverhouding voor het stockdividend wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde slotkoers van 5 handelsdagen inclusief die van vandaag en wordt morgen (23 maart) bekendgemaakt worden. De keuzeperiode loopt van 26 maart tot en met 10 april en het dividend wordt op 16 april 2006 betaalbaar gesteld.

## **SLIDE 12**

### **Vooruitzichten 2007**

U als aandeelhouder staat nu op een tweekoppig en moet uw keuze maken tussen ofwel goed-keuren van de verkoop van de gehele portefeuille waarbij de bodem is gelegd op netto \$ 21,50 per aandeel ofwel continueren van de vennootschap met haar beleggingsportefeuille. Later in de vergadering komen wij nog uitgebreid te spreken over het u voorgelegde voorstel om de gehele portefeuille te verkopen. Op dit moment beperk ik mij tot de verwachtingen indien de vennootschap wordt gecontinueerd.

Zoals ik hiervoor al heb vermeld, is DIM Vastgoed op dit moment met een verhouding vreemd/eigen vermogen van 60/40 niet geheel 'volbelegd'. Op basis hiervan bestaat er een investeringsruimte van circa \$ 70 miljoen. Binnen onze succesvol gebleken strategie zouden wij kunnen en willen groeien. Door de sterke prijsstijgingen van de laatste tijd zal het groeitempo echter wel worden bepaald door de beperkte mogelijkheden. Door de continue daling van de aanvangsrendementen van het onroerend goed in combinatie met een in ieder geval niet dalende lange rente is het lastiger geworden objecten van het gewenste type en op de gewenste locatie te vinden die ook nog voldoen aan de rendementseisen van DIM Vastgoed. Echter, met name door het waardevolle netwerk waarover onze managementorganisatie in de Verenigde Staten beschikt, mogen we ook nu nog verwachten toch met

zekere regelmaat een interessante beleggings-mogelijkheid te treffen die aan al onze criteria voldoet. Wij kunnen dan de benodigde investering geheel financieren met vreemd vermogen, mede door herfinanciering van bestaande, al langere tijd lopende leningen tegen een lagere rentevoet en hogere nieuwe hoofdsom.

Op basis van onze huidige inzichten, en onvoorziene omstandigheden voorbehouden, verwachten we voor 2007 een direct resultaat van minimaal \$ 1,12 per aandeel. Afhankelijk van de snelheid waarmee nieuwe uitbreidingen in de portefeuille kunnen worden gerealiseerd zal dit kunnen stijgen tot \$ 1,26 per aandeel.

Op basis van de huidige marktomstandigheden verwachten wij ook weer een positief indirect resultaat. Conform de taxatiecyclus komt in 2007 circa 65% van de portefeuille voor externe taxatie in aanmerking.

Het geldende dividendbeleid van DIM Vastgoed stamt uit een periode waarin het onroerend goed een voorspelbare inkomstenstroom opleverde en een stabiele positieve waardeontwikkeling liet zien. De stijging van de waarde liep gelijk op met de stijging van de inkomstenstroom, waardoor ook het dividend geleidelijk opliep.

Door de ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt is de waarde van het onroerend goed de afgelopen jaren bijzonder sterk gestegen, wat ook bij DIM Vastgoed heeft geleid tot een aanzienlijke waardestijging van de portefeuille en de intrinsieke waarde.

De inkomstenstroom uit het onroerend goed heeft zich echter meer conform de verwachting ontwikkeld en is derhalve minder sterk gestegen. Waar echter het dividend is gebaseerd op de intrinsieke waarde is dat sterker gestegen dan het exploitatie-inkomen, met als gevolg dat het dividend thans gedeeltelijk ten laste van de reserves wordt uitgekeerd, reserves die voor een belangrijk deel zijn opgebouwd uit, als gevolg van stockdividend, niet uitgekeerde winst.

Dit is geen probleem en het dividendbeleid is gebaseerd op meerjarige verwachtingen, waarbij afwijkingen in verschillende jaren elkaar kunnen compenseren. Zoals gemeld in ons jaarverslag is de verwachting dat, bij een ongewijzigd dividendbeleid, in 2008 over het boekjaar 2007 een dividend van \$ 1,54 per aandeel uitgekeerd kan worden.

## **SLIDE 13**

### **Slot**

Dames en heren, hartelijk dank voor uw aandacht.

\*\*\*\*\*

NB: Dit is de schriftelijke weergave van een bij gelegenheid van de algemene vergadering van aandeelhouders van DIM Vastgoed NV uitgesproken rede en uit de aard der zaak op zich niet volledig. Deze schriftelijke weergave dient steeds te worden gelezen in samenhang met de in het jaarverslag van DIM Vastgoed over 2006 opgenomen informatie alsmede met de slides waarnaar in de rede wordt verwezen.