

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 2007. Daarna ga ik kort in op de verwachtingen voor 2008.

Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van 22 maart 2007 hebben wij voorgesteld de gehele portefeuille van DIM Vastgoed te verkopen. Hiervoor werd toestemming aan de aandeelhouders gevraagd onder de voorwaarde dat de opbrengst minimaal \$ 21,50 per aandeel zou bedragen. Tegen de verwachting van de raad van commissarissen en de directie in werd dit voorstel niet gesteund door een meerderheid van de op de vergadering vertegenwoordigde aandeelhouders. De twee grootaandeelhouders, Equity One en Homburg, stemden tegen waarbij zij als reden gaven dat een concreet verkoopvoorstel niet ter tafel lag. Dit leidde tot een heroverweging van de raad van commissarissen en de directie alsmede intensief overleg met CB Richard Ellis. De oorspronkelijk in juni geplande overdracht kon hierdoor niet gerealiseerd worden, waardoor het verkoopproces over de zomermaanden werd getild. Vrijwel gelijktijdig met het binnenkomen van de eerste biedingen brak de kredietcrisis door en werden eerder ontvangen biedingen ingetrokken of verlaagd wat uiteindelijk heeft geleid tot de beslissing van de raad van commissarissen en de directie dat het verkoopproces werd gestaakt en DIM Vastgoed zich wederom zou concentreren op een voortzetting van de geldende, op continuïteit gerichte, strategie. Vastgesteld kan worden dat we door de vertraging het toppunt van de markt hebben gemist.

De resultaten

Het direct rendement over 2007 is uitgekomen op 5,8%. De waardeinstijging van de portefeuille resulteerde in een indirect rendement van 9,2%. Dit is op basis van Nederlandse waarderingsgrondslagen, waarbij de latente belastingverplichtingen op contante basis zijn gewaardeerd. De vennootschappelijke intrinsieke waarde per gewoon aandeel (op Nederlandse grondslagen) is gestegen naar \$ 22,09 eind 2007, inclusief dividend. Dit was \$ 20,88 eind 2006. De koers van het aandeel DIM Vastgoed bedroeg \$ 18,55 per eind 2007, wat een discount van 16,0% betekent ten opzichte van de intrinsieke waarde. Eind 2006 was dit met een koers van \$ 18,90 een discount van 9,5%. Het tot en met het boekjaar 2007 geldende dividendbeleid is gebaseerd op een uitkering van 8% van de intrinsieke waarde aan het begin van ieder boekjaar. Op basis hiervan is het dividend over 2007 voorgesteld op \$ 1,54 per gewoon aandeel, conform de verwachting zoals die in februari 2007 is bekendgemaakt. Ook dit jaar is er een keuzedividend. Gedurende 2007 was de bezettingsgraad van de portefeuille redelijk stabiel. Per jaareinde bedraagt deze 96,3%.

2007 in beeld

De economie van de Verenigde Staten, waar de resultaten van DIM Vastgoed worden behaald, werd in 2007 gekenmerkt door grote onrust op de kapitaalmarkten, met name vanaf het derde kwartaal. Dit had duidelijk de grootste invloed op de economische ontwikkelingen in Amerika. De schommelingen op de kapitaalmarkt, veroorzaakt door instorting van de sub-prime markt en de hieruit voortvloeiende credit-crunch, hadden nogal wat gevolgen: de Federal Reserve moest het algemeen economisch beleid aanpassen, het consumentenvertrouwen werd aangetast, de reeds zwakke huizenmarkt verslechterde, de werkgelegenheid daalde en de wereldwijde angst voor stagnatie - zelfs een mogelijke recessie in 2008 - werd aangewakkerd. Op de onroerendgoedmarkt was er tot aan het einde van het tweede kwartaal een grotere vraag dan aanbod van kwalitatief hoogstaande objecten. Als gevolg van de kredietcrisis hebben financiers hun risico-opslag verhoogd, waardoor het thans niet eenvoudig is financiering te verkrijgen met een optimale leverage en een aantrekkelijk rentepercentage. Zoals al aan de orde kwam in mijn inleiding is als gevolg van met name de kredietcrisis de portefeuillepremie, die mogelijk bij verkoop van de gehele portefeuille gerealiseerd kon worden, verdwenen. Daarnaast hebben de economische ontwikkelingen geen merkbare uitwerking gehad op de resultaten van DIM Vastgoed. Dit resulteerde in een stabiele exploitatie van het onroerend goed, een stabiele bezettingsgraad en een stabiel resultaat. In 2007 hebben we twee winkelcentra gekocht. De portefeuille bestaat thans uit 21 projecten. Dat waren er eind 2006 19. Ik sta kort stil bij de twee nieuwe centra.

Greensboro Village Shopping Center

Het winkelcentrum is gelegen in Gallatin, Tennessee, een voorstad van Nashville. Aangekocht op 11 januari 2007. De koopprijs bedraagt \$ 12,4 miljoen, exclusief aankoopkosten.

Het netto aanvangsrendement bedraagt circa 7,0%.

Whitaker Square

Het winkelcentrum is gelegen in Winston-Salem, North Carolina. Aangekocht op 21 november 2007. De koopprijs van het object bedraagt \$ 12,8 miljoen, exclusief aankoopkosten. Het netto aanvangsrendement bedraagt circa 7,1%.

Winst- en verliesrekening

Dan nu de winst- en verliesrekening over 2007. De geconsolideerde cijfers zijn 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 2007 \$ 15,3 miljoen bedroeg, wat ten opzichte van de nettowinst over 2006 ad \$ 4,5 miljoen een aanzienlijke stijging is. Deze stijging is met name het gevolg van de in 2006 aan DIM B.V. betaalde beëindigingsvergoeding. Exclusief deze vergoeding is de nettowinst met 29% gestegen, met name als gevolg van een hoger herwaarderingsresultaat. Als we alleen naar het direct resultaat kijken, gecorrigeerd voor de beëindigingsvergoeding, dan, zien wij een stijging met 12,1% ten opzichte van het vorige boekjaar. De nettohuuropbrengsten over 2007 bedroegen \$ 26,4 miljoen. Gecorrigeerd voor het effect van aan- en verkopen zijn de nettohuuropbrengsten met 0,6% gestegen ten opzichte van 2006. De rentelasten zijn gedaald met 4,5%.

De beheerkosten zijn ook gedaald, van \$ 2,7 miljoen naar \$ 2,5 miljoen (exclusief de eenmalige beëindigingsvergoeding). Deze daling is deels het gevolg van extra lasten in 2006 in verband met juridische bijstand en het organiseren van de extra aandeelhoudersvergaderingen. In 2007 hebben we in verband met het verkoop- en marketingproces van de portefeuille extra kosten gemaakt uit hoofde van vergoedingen aan CB Richard Ellis, in totaal \$ 325.000. Deze dalende kosten worden deels gecompenseerd door een lagere belastingbate over het operationeel resultaat (vorig jaar was de beëindigingsvergoeding fiscaal aftrekbaar). Het netto herwaarderingsresultaat bedroeg in 2007 \$ 6,7 miljoen, ten opzichte van \$ 4,2 miljoen in 2006.

Balans

Op de volgende slide ziet u de balans van de vennootschap per einde boekjaar. De onroerendgoedbeleggingen bestonden ultimo 2007 uit 21 objecten. U ziet dat het geconsolideerd eigen vermogen op basis van IFRS ultimo 2007 \$ 134,0 miljoen bedroeg, een stijging van 4,1% ten opzichte van 2006. De IFRS-intrinsieke waarde per aandeel bedraagt \$ 16,81 ultimo 2007.

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 2007 \$ 176,0 miljoen bedraagt, ofwel \$ 22,09 per aandeel.

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.

Kwaliteit van de portefeuille, financiering

Op het tweede plaatje ziet u dat de verhouding vreemd en eigen vermogen per eind 2007 op 59/41 uit is gekomen. 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 2007 bestond bijna 98% van de externe financiering uit langjarige hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd eind 2007 bedraagt 6,3 jaar ten opzichte van 6,9 jaar ultimo 2006. Hiermee is het renterisico voor de bestaande portefeuille beperkt. De gewogen gemiddelde rente bedraagt eind 2007 6,16% tegenover 6,23% een jaar eerder. Dit alles maakt het rendement stabiel en voorspelbaar.

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 2007 \$ 18,55, terwijl hij een jaar eerder nog \$ 18,90 bedroeg. Daarmee noteerde het aandeel ultimo 2007 met een discount van 16% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

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 2007 wordt voorgesteld om een bedrag van \$ 12,3 miljoen of \$ 1,54 per gewoon aandeel aan dividend beschikbaar te stellen. Over 2006 was dit \$ 1,57. Ook dit jaar wordt een keuze dividend geboden. De ruilverhouding voor het stockdividend wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde slotkoers van 5 handelsdagen inclusief die van vandaag en wordt vanmiddag na beurs bekendgemaakt. De keuzeperiode loopt van 31 maart tot en met 9 april en het dividend wordt op 17 april 2008 betaalbaar gesteld.

Vooruitzichten 2008 en gewijzigd dividendbeleid

DIM Vastgoed is thans niet geheel vol belegd. Op dit moment is de verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen 59:41, terwijl de doelstelling 65:35 is. Aan de prijsstijgingen van de afgelopen jaren is door de kredietcrisis een einde gekomen en is eerder een lichte daling dan stijging van prijs te verwachten. Wanneer de rente en zich stabiliseert en de vereiste leverage kan worden gerealiseerd kan DIM Vastgoed weer verder groeien. Het huidige dividendbeleid is erop gericht jaarlijks minimaal 8% dividend uit te keren, gebaseerd op de intrinsieke waarde van het aandeel bij aanvang van het betreffende boekjaar. Twee ontwikkelingen maken een herijking van dit beleid noodzakelijk. Ten eerste is er discrepantie ontstaan tussen het direct rendement en het uit te keren dividend als gevolg van de sterk opgaande markt met aanzienlijke herwaarderingen, zoals we deze de afgelopen jaren hebben gezien. Ten tweede is, mede als gevolg van de veranderde aandeelhouderstructuur, de mate waarin aandeelhouders opteerden voor een dividenuitkering in aandelen afgenomen. Met ingang van het boekjaar 2008 zal aansluiting worden gezocht bij het direct resultaat en in beginsel 100% daarvan voor dividenuitkering beschikbaar zijn, nog steeds ter keuze van de aandeelhouders in contanten of in aandelen.

Op basis van de huidige portefeuille, marktomstandigheden en geldende inzichten en tevens van continuïteit in management en beleggingsbeleid van DIM Vastgoed, verwachten wij voor 2008 een direct resultaat van circa \$ 1,10 per aandeel. Afhankelijk van de thans onduidelijke snelheid waarmee nieuwe uitbreidingen van de portefeuille kunnen worden gerealiseerd zal dit kunnen stijgen tot \$ 1,20 per aandeel. Elke uitbreiding dient daarbij vanzelfsprekend aan de gestelde criteria voor risico en rendement te voldoen. De verwachting is dat op basis van het nieuwe dividendbeleid in 2009 over het boekjaar 2008 een dividend van circa \$ 1,10 per aandeel uitgekeerd kan worden.

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 2007 opgenomen informatie alsmede met de slides waarnaar in de rede wordt verwezen.