

Persbericht

Datum 15 april 2008

DIM VASTGOED: RESULTATEN OVER EERSTE KWARTAAL 2008

DIM Vastgoed behaalde over de eerste drie maanden van 2008 een nettoverlies van \$ 1.506.000, hetgeen veroorzaakt wordt door een negatief indirect resultaat van \$ 3.908.000. Over de eerste drie maanden van 2007 werd een nettowinst behaald van \$ 5.278.000. Het direct resultaat is gestegen met ruim 16% tot \$ 2.402.000.

	Eerste drie maanden 2008	Eerste drie maanden 2007
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
Direct resultaat	2.402	2.065
Indirect resultaat	<u>-3.908</u>	<u>3.213</u>
<i>Resultaat na belastingen</i>	-1.506	5.278

Het resultaat per aandeel, berekend op basis van IFRS over het gemiddeld aantal uitstaande en in omloop zijnde aandelen, is gedaald tot een verlies van \$ 0,19 per aandeel over de eerste drie maanden van het boekjaar (eerste drie maanden 2007: een winst van \$ 0,67). Het direct resultaat per aandeel is met 14,6% gestegen en bedraagt \$ 0,30 (eerste drie maanden 2007: \$ 0,26).

Resultaten – op basis van IFRS

De nettohuuropbrengsten zijn gestegen met 6,5% tot \$ 7.008.000 (eerste drie maanden 2007: \$ 6.576.000). Deze stijging is met name het gevolg van de mutaties in de portefeuille. De in 2007 aangekochte winkelcentra dragen gedurende het gehele eerste kwartaal van 2008 bij aan de nettohuuropbrengsten. Vergelijking van de nettohuuropbrengsten exclusief het effect van aan- en verkopen laat zien dat de nettohuuropbrengsten met 2,3% zijn gestegen.

Weena 210-212
3012 NJ Rotterdam

Postbus 1370
3000 BJ Rotterdam

T 010 201 36 10

F 010 201 36 11

E info@dimvastgoed.nl

www.dimvastgoed.nl

DIM Vastgoed N.V. is een closed-end vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. DIM Vastgoed belegt in onroerend goed dat gelegen is in het zuidoosten van de Verenigde Staten. De vennootschap richt zich op de aankoop van reeds ontwikkelde wijkwinkelcentra en zogenoemde 'power centers' met een hoge bezettingsgraad. De aandelen DIM Vastgoed zijn sinds 5 oktober 1999 genoteerd aan de beurs van Euronext Amsterdam. DIM Vastgoed beschikt als beleggingsinstelling over de wettelijk vereiste vergunning van Autoriteit Financiële Markten.

Voor een beschrijving van de door DIM Vastgoed gehanteerde waarderingsmethodiek en berekening van de intrinsieke waarde wordt verwezen naar het jaarverslag.

De herwaardering van het onroerend goed resulteerde over de eerste drie maanden van 2008 in een verlies van \$ 4.322.000, of 1,0% van de boekwaarde van de portefeuille aan het begin van het jaar (eerste drie maanden 2007: een winst van \$ 6.550.000 of 1,6%). In maart 2008 werden Glengary Shoppes, Magnolia Shoppes en Governors Town Square extern getaxeerd conform de tweejaars-taxatiecyclus. Tevens werd Carolina Pavilion extern getaxeerd, dit in verband met het verkrijgen van additionele hypothecaire financiering. Deze vier taxaties leidden tot een negatieve bijdrage aan het herwaarderingsresultaat van \$ 5,3 miljoen. De taxaties van Magnolia Shoppes en Governors Town Square leidden tot positieve herwaarderingsresultaten, terwijl de taxaties van Carolina Pavilion en Glengary Shoppes tot afwaarderingen leidden (Carolina Pavilion \$ 5,1 miljoen of 4,6% van de boekwaarde en Glengary Shoppes \$ 1,2 miljoen of 4,8%). Deze vier recente taxaties reflecteren een onroerendgoedmarkt die nog steeds krachtig is waar het nieuwere wijkwinkelcentra met supermarkten als hoofdhuurder betreft, maar die hogere 'cap rates' (kapitalisatiefactor) laat zien voor de traditionele 'power centers' waar de hoofdhuurders nationale ketens zijn die kleding of elektronica verkopen of andere winkelbedrijven die meer gevoelig zijn voor omzetsdaling in de huidige afkoelende economie.

De financieringslasten zijn gestegen met 1,4% en bedragen \$ 4.037.000 over de eerste drie maanden van 2008 (eerste drie maanden 2007: \$ 3.980.000). Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de mutaties in de portefeuille. De beheerkosten zijn gedaald van \$ 663.000 over de eerste drie maanden van 2007 tot \$ 565.000 over de eerste drie maanden van het lopende boekjaar.

De over de verslagperiode berekende vennootschapsbelasting over het operationele resultaat steeg met \$ 136.000 tot een last van \$ 4.000 ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2007 (een bate van \$ 132.000). De latente belastingverplichtingen zijn – als gevolg van het negatieve herwaarderingsresultaat – afgenomen met \$ 414.000 over de eerste drie maanden van 2008 (over de eerste drie maanden van 2007 resulteerde de mutatie in de latente belastingverplichtingen in een last van \$ 3.330.000).

Ontwikkeling eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Aan het begin van het jaar bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen op basis van IFRS \$ 133.976.000 of \$ 16,81 per gewoon aandeel (inclusief dividend).

Na verwerking van het nettoverlies ad \$ 1.506.000 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen van DIM Vastgoed per 31 maart 2008 \$ 132.470.000. Ten opzichte van het geconsolideerde eigen vermogen ultimo 2007 betekent dit een daling met 1,1%. De intrinsieke waarde per aandeel op basis van IFRS daalde eveneens met 1,1% van \$ 16,81 per 31 december 2007 naar \$ 16,62 per 31 maart 2008 (inclusief nog uit te keren dividend over 2007), op basis van 7.969.918 uitstaande en in omloop zijnde gewone aandelen.

De vennootschappelijke intrinsieke waarde per aandeel (op basis van Nederlandse waarderinggrondslagen) bedraagt \$ 21,86 per 31 maart 2008 (inclusief nog uit te keren dividend over 2007), hetgeen een daling van 1,0% inhoudt ten opzichte van de vennootschappelijke intrinsieke waarde per 31 december 2007 ad \$ 22,09.

Op 17 april 2008 zal het dividend over het boekjaar 2007 worden uitgekeerd. De aandeelhouders hebben daarbij de keuze tussen een contant dividend ad \$ 1,54 per aandeel of een stockdividend, waarbij 31 bestaande aandelen recht geven op drie nieuwe gewone aandelen. Aandeelhouders die 32,0% van het uitstaande aandelenkapitaal vertegenwoordigen hebben gekozen voor een stockdividend (2007: 18,7%). Dientengevolge zullen 246.455 nieuwe aandelen als stockdividend worden uitgekeerd en zal \$ 8.352.000 in contanten worden uitgekeerd (2007: \$ 10.026.000).

Portefeuilleontwikkelingen

In februari 2008 heeft DIM Vastgoed \$ 1,9 miljoen betaald inzake de uitbreiding van het verhuurbare oppervlak ten behoeve van huurder Beall's (Eustis Village).

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de objecten in portefeuille bedraagt per 31 maart 2008 95,9% (31 december 2007: 96,3%).

Wijzigingen in de raad van commissarissen

Door de algemene vergadering van aandeelhouders, welke is gehouden op 20 maart 2008, is geen beslissing genomen over de benoeming van een nieuwe commissaris. De beslissing over dit agendapunt werd verschoven naar een uiterlijk op 30 juni 2008 te houden bijzondere vergadering van aandeelhouders. Het besluit tot uitstel werd door directie en raad van commissarissen genomen op verzoek van grootaandeelhouders van de vennootschap. Hoewel door hen verder geen concrete mededelingen zijn gedaan, heeft DIM Vastgoed overwogen dat met uitstel van het agendapunt geen belang van de vennootschap en de aandeelhouders wordt geschaad en mogelijk juist kan worden gediend. De heer E.J. Blaauboer blijft daarom tot nader order aan als lid van de raad van commissarissen. Het voorzitterschap van de raad verschuift wel naar de heer C.J. van Rees. In de te houden bijzondere vergadering zullen door de Stichting Prioriteit DIM Vastgoed en de directie en raad van commissarissen dezelfde voordracht en aanbeveling worden gedaan, te weten de benoeming van de heer Th.C. Dijkman tot commissaris.

Vooruitzichten

DIM Vastgoed is thans niet geheel 'volbelegd'. Op dit moment is de verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen circa 59:41, terwijl de doelstelling 65:35 is. Dit betekent dat er een investeringsruimte van circa \$ 70 miljoen bestaat.

De prijzen van met name het type onroerend goed waarin DIM Vastgoed tot dusver heeft geïnvesteerd, wijkwinkelcentra en power centers, zijn in de laatste jaren sterk gestegen. De recente onrust op de financiële markten heeft aan die stijging een einde gemaakt en (vastgoed)financiers terughoudender gemaakt in het verstrekken van vreemd vermogen. Dit heeft geleid tot een beduidend hogere risico-opslag in de rentetarieven.

In de gewijzigde marktomstandigheden zullen de prijzen naar verwachting eerder licht dalen dan stijgen. In dat geval - en uitgaande van zich stabiliserende rente - ziet DIM Vastgoed goede mogelijkheden om binnen de gehanteerde beleggingscriteria nieuwe projecten aan te kopen. Het vermogen dat nodig is om de investeringsruimte van \$ 70 miljoen te financieren kan verkregen worden door herfinanciering van objecten waarvan de lening reeds lang loopt en waarvan een aanzienlijk deel van de hoofdsom inmiddels is afgelost. Herfinanciering kan onder normale omstandigheden vaak plaatsvinden tegen een lagere rente en een hogere hoofdsom. Zolang het rendement op nieuwe projecten hoger zal liggen dan de rentevoet - en dat is vooralsnog de verwachting - kan daarmee door DIM Vastgoed nog steeds van een 'positieve leverage' worden geprofiteerd.

Op basis van de huidige portefeuille, marktomstandigheden en geldende inzichten en tevens uitgaande 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. Dit nieuwe dividendbeleid sluit aan bij het direct resultaat, dat in beginsel voor 100% voor uitkering aan aandeelhouders beschikbaar zal komen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

J.W. Dane, directeur

Telefoon 010-2013610

E-mail info@dimvastgoed.nl

T.C. Koster, directeur

Telefoon 010-2013610

E-mail info@dimvastgoed.nl

www.dimvastgoed.nl

KERNCIJFERS PER AANDEEL

	01-01-2008/ 31-03-2008	01-01-2007/ 31-03-2007
Aantal aandelen		
Ultimo aantal uitgegeven en uitstaande gewone aandelen	8.122.312	8.003.503
Waarvan gehouden door DIM Vastgoed	<u>152.394</u>	<u>152.394</u>
Ultimo aantal gewone aandelen in omloop	7.969.918	7.851.109
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	7.969.918	7.851.109
Aantal uitstaande prioriteitsaandelen	300	300
Resultaat per aandeel op basis van IFRS (\$)	-0,19	0,67
Intrinsieke waarde per aandeel op basis van IFRS(\$)		
Einde periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	16,62	17,07
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	15,08	15,50
Begin periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	16,81	16,40
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	15,27	14,83
Intrinsieke waarde per aandeel – enkelvoudig, op basis van Nederlandse grondslagen		
Einde periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	21,86	21,84
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	20,32	20,27
Begin periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	22,09	20,88
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	20,55	19,31
Beurskoersen (\$)		
Hoogste koers	18,65	21,14
Laagste koers	15,24	18,91
Koers ultimo periode (exclusief dividend over voorgaand boekjaar)	15,90	19,06
Beursomzet, gemiddeld aantal aandelen per dag (enkel telling)	2.364	4.884
Discount beurskoers t.o.v. enkelvoudige intrinsieke waarde ultimo periode (ex-dividend)	-21,7%	-6,0%

BEKNOPTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	01-01-2008/ 31-03-2008	01-01-2007/ 31-03-2007
	\$'000	\$'000
Brutohuuropbrengsten	7.760	7.321
Doorberekende servicekosten	1.955	1.771
Totaal opbrengsten	9.715	9.092
Servicekosten	-1.742	-1.772
Exploitatiekosten	-965	-744
Nettohuuropbrengsten	7.008	6.576
Herwaarderingsresultaat onroerend goed	-4.322	6.550
Gerealiseerde verkoopresultaten onroerend goed	-	-7
Beheerkosten	-565	-663
Beëindigingsvergoeding directie- en managementovereenkomst	-	-
Netto operationeel resultaat	2.121	12.456
Rentelasten	-4.037	-3.980
Resultaat voor belastingen	-1.916	8.476
Belastingen naar de winst	410	-3.198
Nettowinst voor aandeelhouders	-1.506	5.278
NB: De nettowinst kan als volgt worden opgesplitst:		
- Direct resultaat	2.402	2.065
- Indirect resultaat	-3.908	3.213
Nettowinst voor aandeelhouders	-1.506	5.278
Nettowinst per aandeel (\$) ¹	-0,19	0,67
Direct resultaat per aandeel (\$) ¹	0,30	0,26
Indirect resultaat per aandeel (\$) ¹	-0,49	0,41

¹ Berekend op basis van het over de eerste drie maanden gewogen gemiddelde aantal in omloop zijnde aandelen van 7.969.918 gewone aandelen (2007: 7.851.109 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

	<u>31 maart 2008</u>	<u>31 december 2007</u>
	\$'000	\$'000
ACTIVA		
Onroerendgoedbeleggingen	442.084	444.506
Latente belastingvorderingen	4.211	4.175
Geactiveerde kosten huurbetaling	2.639	2.645
Geactiveerde makelaarsprovisies	1.004	866
Overige vaste activa	65	66
Totaal vaste activa	450.003	452.258
Vorderingen op huurders	1.144	1.786
Te ontvangen vennootschapsbelasting	-	122
Overige vorderingen en overlopende activa	366	161
Liquide middelen	3.136	3.717
Totaal vlottende activa	4.646	5.786
Totaal activa	454.649	458.044
EIGEN VERMOGEN		
Aandelenkapitaal	13.304	13.304
Agioreserve	65.156	65.156
Overige reserves	55.516	40.257
Resultaat boekjaar	-1.506	15.259
Totaal eigen vermogen	132.470	133.976
SCHULDEN		
Externe financiering	245.368	246.887
Latente belastingverplichtingen	61.489	61.903
Overige langlopende schulden	1.073	1.101
Totaal langlopende schulden	307.930	309.891
Externe financiering	10.908	11.589
Crediteuren en overige verplichtingen	3.341	2.588
Totaal kortlopende schulden	14.249	14.177
Totaal eigen vermogen en schulden	454.649	458.044
Intrinsieke waarde per aandeel (\$) ²	16,62	16,81

² Berekend op basis van 7.969.918 gewone aandelen in omloop per 31 maart 2008 (per 31 december 2007: 7.969.918 aandelen).

MUTATIES IN HET GECONSOLIDEERDE EIGEN VERMOGEN - beknopt

	<u>01-01-2008/ 31-03-2008</u>	<u>01-01-2007/ 31-03-2007</u>
	\$'000	\$'000
Stand aan het begin van de periode	133.976	128.743
Resultaat na belastingen	-1.506	5.278
Stand aan het einde van de periode	<u>132.470</u>	<u>134.021</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT - beknopt

	<u>01-01-2008/ 31-03-2008</u>	<u>01-01-2007/ 31-03-2007</u>
	\$'000	\$'000
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.645	4.487
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.900	-12.432
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.326	8.445
Netto kasstroom	-581	500
Liquide middelen aan het begin van de periode	<u>3.717</u>	<u>12.728</u>
Liquide middelen aan het einde van de periode	<u>3.136</u>	<u>13.228</u>

TOELICHTING OP DE BEKNOPTTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE

Overeenstemmingsverklaring

Deze beknopte tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2008 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 2007.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De waardering van de activa en passiva per 31 maart 2008 alsmede de bepaling van het resultaat zijn geschied overeenkomstig de grondslagen zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening 2007.

Onroerendgoedbeleggingen

	<u>01-01-2008/ 31-03-2008</u>	<u>01-01-2007/ 31-03-2007</u>
	\$'000	\$'000
Stand aan het begin van het boekjaar	444.506	400.054
Aankopen (inclusief aankoopkosten)	-	12.700
Investerings na aankoop	1.900	-
Verkopen (boekwaarde)	-	-275
Herwaardering onroerend goed - ongerealiseerd	-4.322	6.550
Stand aan het einde van de periode	<u>442.084</u>	<u>419.029</u>

Externe financiering

	<u>31-03-2008</u>	<u>31-03-2007</u>
	\$'000	\$'000
Hypothecaire leningen	251.026	245.813
Kortlopende leningen en kredietfaciliteiten	5.250	2.500
Totaal externe financiering aan het einde van de periode	<u>256.276</u>	<u>248.313</u>
Langlopende schulden	245.368	240.880
Kortlopende schulden	10.908	7.433
Totaal externe financiering aan het einde van de periode	<u>256.276</u>	<u>248.313</u>

Mutaties hypothecaire leningen

	<u>01-01-2008/ 31-03-2008</u>	<u>01-01-2007/ 31-03-2007</u>
	\$'000	\$'000
Stand aan het begin van het boekjaar	252.226	236.713
Nieuw opgenomen hypotheke	-	10.088
Tussentijdse en eindaflossing op hypotheke	-1.325	-1.259
Waardeverandering uit hoofde van waardering tegen geamortiseerde kostprijs	125	271
Stand aan het einde van de periode	<u>251.026</u>	<u>245.813</u>

Wmz-meldingen

Substantiële deelnemingen – Op 31 maart 2008 worden volgens het register van Autoriteit Financiële Markten de volgende substantiële deelnemingen in DIM Vastgoed N.V. gehouden:

Equity One, Inc. houdt, naar haar mededeling, (indirect) 47,74% van de aandelen in DIM Vastgoed (zowel voor kapitaalbelang als stemrecht).

Homburg Invest, Inc. houdt, naar haar mededeling, (indirect) op 23,42% van de aandelen in DIM Vastgoed het stemrecht. Alleen naar kapitaalbelang gekeken houdt Homburg Invest, Inc., naar haar mededeling, (indirect) 12,99% van de aandelen.

Holding Partex Zuid B.V. ('Zuid') houdt, naar haar mededeling, een kapitaalbelang in DIM Vastgoed van 10,93%. Holding Partex East B.V. ('East') en Holding Partex West B.V. ('West') zijn, naar hun mededeling, geliquideerd per 19 september 2007 en houden volgens hun opgave geen belang meer in DIM Vastgoed.

Zuid houdt, net als East en West voorheen, haar belang in DIM Vastgoed uitsluitend ten behoeve van een groep beleggers, waaronder Homburg Invest, Inc., die, via een belang in Zuid 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 Zuid in DIM Vastgoed kan uitsluitend door de individuele beleggers in Zuid, ieder voor hun deel, worden uitgeoefend. Ook hebben beleggers in Zuid 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, Inc. 47,94% (kapitaalbelang en stemrecht); Homburg Invest, Inc. 23,52% stemrecht respectievelijk 13,04% kapitaalbelang; Zuid 11,14% alleen kapitaalbelang.

Bestuurder en commissaris - De leden van de raad van commissarissen en de leden van de directie hebben per 31 maart 2008 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 4,0% op jaarbasis (eerste drie maanden van 2007: 3,9% 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 2008 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

VENNOOTSCHAPPELIJK EIGEN VERMOGEN

	31 maart 2008	31 december 2007
	\$'000	\$'000
Geconsolideerd eigen vermogen (IFRS)	132.470	133.976
Bij: verschil in waardering latente belastingverplichtingen	41.761	42.043
Vennootschappelijk eigen vermogen	174.231	176.019
Enkelvoudige intrinsieke waarde per aandeel (op basis van Nederlandse waarderingsgrondslagen) (\$)	21,86	22,09