

Persbericht

Datum 14 oktober 2008

DIM VASTGOED: RESULTATEN OVER EERSTE NEGEN MAANDEN 2008

DIM Vastgoed behaalde over de eerste negen maanden van 2008 een nettowinst van USD 2.196.000. Over de eerste negen maanden van 2007 werd een nettowinst behaald van USD 12.925.000. De lagere winst wordt veroorzaakt door een negatief indirect resultaat over de eerste negen maanden van USD 4.293.000, terwijl het indirect resultaat over de vergelijkbare periode in 2007 USD 6.623.000 positief bedroeg. Het direct resultaat is gestegen met 3% tot USD 6.489.000.

	Eerste negen maanden 2008	Eerste negen maanden 2007
	USD'000	USD'000
Direct resultaat	6.489	6.302
Indirect resultaat	-4.293	6.623
<i>Resultaat na belastingen</i>	2.196	12.925

Het resultaat per aandeel, berekend op basis van IFRS over het gemiddeld aantal uitstaande en in omloop zijnde aandelen, is gedaald tot USD 0,27 per aandeel over de eerste negen maanden van het boekjaar (eerste negen maanden 2007: USD 1,63). Het direct resultaat per aandeel is USD 0,80, hetgeen gelijk is aan het direct resultaat per aandeel over de eerste negen maanden van 2007.

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 waarderingsystematiek en berekening van de intrinsieke waarde wordt verwezen naar het jaarverslag.

Resultaten – op basis van IFRS

De nettohuuropbrengsten zijn gestegen met 5,1% tot USD 20.746.000 (eerste negen maanden 2007: USD 19.732.000). Deze stijging is met name het gevolg van de mutaties in de portefeuille. De in 2007 aangekochte winkelcentra dragen gedurende de gehele eerste drie kwartalen van 2008 bij aan de nettohuuropbrengsten. Vergelijking van de nettohuuropbrengsten exclusief het effect van aan- en verkopen laat zien dat de nettohuuropbrengsten nagenoeg ongewijzigd zijn.

De herwaardering van het onroerend goed resulteerde over de eerste negen maanden van 2008 in een verlies van USD 1.583.000, of 0,4% van de boekwaarde van de portefeuille aan het begin van het jaar (eerste negen maanden 2007: een winst van USD 15.392.000 of 3,7%). In september 2008 werd Dublin Village conform de reguliere tweejaars-taxatiecyclus getaxeed. De taxatie resulteerde in een negatief herwaarderingsresultaat van USD 1 miljoen.

De financieringslasten zijn gestegen met 5,6% en bedragen USD 12.661.000 over de eerste negen maanden van 2008 (eerste negen maanden 2007: USD 11.994.000). Deze stijging wordt met name veroorzaakt door het afsluiten van een tweede hypothecaire lening op Carolina Pavilion en door de mutaties in de portefeuille. De beheerkosten zijn gedaald van USD 2.054.000 over de eerste negen maanden van 2007 tot USD 1.945.000 over de eerste negen maanden van het lopende boekjaar.

De over de verslagperiode berekende vennootschapsbelasting over het operationele resultaat steeg met USD 269.000 tot een bate van USD 349.000 ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2007 (een bate van USD 618.000). De latente belastingverplichtingen zijn gestegen met USD 2.710.000 over de eerste negen maanden van 2008 (over de eerste negen maanden van 2007 resulteerde de mutatie in de latente belastingverplichtingen in een last van USD 8.762.000).

Ontwikkeling eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

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

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

Na verwerking van het nettoresultaat ad USD 2.196.000 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen van DIM Vastgoed per 30 september 2008 USD 127.820.000.

De intrinsieke waarde per aandeel op basis van IFRS steeg met 1,9% van USD 15,27 per 1 januari 2008 (gecorrigeerd voor het dividend over 2007 ad USD 1,54) naar USD 15,56 per 30 september 2008, 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 USD 20,93 per 30 september 2008, hetgeen een stijging van 1,8% inhoudt ten opzichte van de vennootschappelijke intrinsieke waarde per 1 januari 2008 ad USD 20,55 (gecorrigeerd voor het dividend over 2007).

Portefeuilleontwikkelingen

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de objecten in portefeuille bedraagt per 30 september 2008 94,9% (30 juni 2008: 95,1%, 31 december 2007: 96,3%).

Vooruitzichten

DIM Vastgoed is thans niet geheel 'volbelegd'. Op dit moment is de verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen circa 61:39, terwijl de doelstelling 65:35 is. Dit betekent dat er een theoretische investeringsruimte van circa USD 50 miljoen bestaat.

De prijzen van met name het type onroerend goed waarin DIM Vastgoed tot dusver heeft geïnvesteerd, wijkwinkelcentra en power centers, zijn tot aan de zomer van 2007 sterk gestegen. De onrust op de financiële markten, die begonnen is in juli 2007, heeft aan deze stijging een einde gemaakt. In de gewijzigde marktomstandigheden zullen de prijzen naar verwachting eerder dalen dan stijgen. In dat geval - en uitgaande van een zich stabiliserende rente en terugkeer van de rust op de financiële markten - ziet DIM Vastgoed goede mogelijkheden om binnen de gehanteerde beleggingscriteria nieuwe projecten aan te kopen. Zolang het rendement op nieuwe projecten hoger zal liggen dan de rentevoet - en dat is vooralsnog de verwachting - zou daarmee door DIM Vastgoed nog steeds van een 'positieve leverage' kunnen worden geprofiteerd. Echter, in de huidige marktomstandigheden, waarin het uitermate moeilijk is om externe financiering te verkrijgen, ligt het niet voor de hand dat er dit jaar nog acquisities worden gedaan.

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 USD 1,00 per aandeel.

De verwachting is dat op basis van het nieuwe dividendbeleid in 2009 over het boekjaar 2008 een dividend van circa USD 1,00 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

	<u>01-01-2008/ 30-09-2008</u>	<u>01-01-2007/ 30-09-2007</u>
Aantal aandelen		
Ultimo aantal uitgegeven en uitstaande gewone aandelen	8.368.767	8.122.312
Uitstaande gewone aandelen gehouden door DIM Vastgoed	<u>152.394</u>	<u>152.394</u>
Ultimo aantal gewone aandelen in omloop	8.216.373	7.969.918
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	8.120.680	7.924.222
Aantal uitstaande prioriteitsaandelen	300	300
Resultaat per aandeel op basis van IFRS (USD)	0,27	1,63
Intrinsieke waarde per aandeel op basis van IFRS (USD)		
Einde periode	15,56	16,52
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	20,93	21,52
Begin periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	22,09	20,88
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	20,55	19,31
Beurskoersen (USD)		
Hoogste koers (inclusief dividend over voorgaand boekjaar)	18,65	21,20
Laagste koers (exclusief dividend over voorgaand boekjaar)	11,00	18,00
Koers ultimo periode (exclusief dividend over voorgaand boekjaar)	12,20	18,51
Beursomzet, gemiddeld aantal aandelen per dag (enkeltelling)	980	4.753
Discount beurskoers t.o.v. enkelvoudige intrinsieke waarde ultimo periode	-41,7%	-14,0%

BEKNOPTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	Derde kwartaal		Eerste negen maanden	
	01-07-08/ 30-09-08	01-07-07/ 30-09-07	01-01-08/ 30-09-08	01-01-07/ 30-09-07
	USD'000	USD'000	USD'000	USD'000
Brutohuuropbrengsten	7.628	7.297	23.441	22.015
Doorberekende servicekosten	1.909	1.877	5.721	5.586
Totaal opbrengsten	9.537	9.174	29.162	27.601
Servicekosten	-1.888	-1.935	-5.434	-5.478
Exploitatiekosten	-989	-779	-2.982	-2.391
Nettohuuropbrengsten	6.660	6.460	20.746	19.732
Herwaarderingsresultaat onroerend goed	723	2.356	-1.583	15.392
Gerealiseerde verkoopresultaten onroerend goed	-	-	-	-7
Beheerkosten	-673	-807	-1.945	-2.054
Netto operationeel resultaat	6.710	8.009	17.218	33.063
Rentelasten	-4.369	-4.011	-12.661	-11.994
Resultaat voor belastingen	2.341	3.998	4.557	21.069
Belastingen naar de winst	-670	-1.813	-2.361	-8.144
Nettowinst voor aandeelhouders	1.671	2.185	2.196	12.925
NB: De nettowinst kan als volgt worden opgesplitst:				
- direct resultaat	1.945	2.093	6.489	6.302
- indirect resultaat	-274	92	-4.293	6.623
Nettowinst voor aandeelhouders	1.671	2.185	2.196	12.925
Nettowinst per aandeel (USD) ¹	0,21	0,27	0,27	1,63
Direct resultaat per aandeel (USD) ¹	0,24	0,26	0,80	0,80
Indirect resultaat per aandeel (USD) ¹	-0,03	0,01	-0,53	0,83

¹ Berekend op basis van het over de eerste negen maanden gewogen gemiddelde aantal in omloop zijnde aandelen van 8.120.680 gewone aandelen (2007: 7.924.222 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

	30 september 2008	31 december 2007
	USD'000	USD'000
ACTIVA		
Onroerendgoedbeleggingen	444.823	444.506
Latente belastingvorderingen	3.750	4.175
Geactiveerde kosten huurbevordering	2.949	2.645
Geactiveerde makelaarsprovisies	1.092	866
Overige vaste activa	94	66
Totaal vaste activa	452.708	452.258
Vorderingen op huurders	2.013	1.786
Te ontvangen vennootschapsbelasting	322	122
Overige vorderingen en overlopende activa	194	161
Liquide middelen	6.299	3.717
Totaal vlottende activa	8.828	5.786
Totaal activa	461.536	458.044
EIGEN VERMOGEN		
Aandelenkapitaal	13.898	13.304
Agioreserve	64.562	65.156
Overige reserves	47.164	40.257
Resultaat boekjaar	2.196	15.259
Totaal eigen vermogen	127.820	133.976
SCHULDEN		
Externe financiering	256.105	246.887
Latente belastingverplichtingen	64.612	61.903
Overige langlopende schulden	1.361	1.101
Totaal langlopende schulden	322.078	309.891
Externe financiering	7.167	11.589
Crediteuren en overige verplichtingen	4.471	2.588
Totaal kortlopende schulden	11.638	14.177
Totaal eigen vermogen en schulden	461.536	458.044
Intrinsieke waarde per aandeel (USD) ²	15,56	16,81

² Berekend op basis van 8.216.373 gewone aandelen in omloop per 30 september 2008 (per 31 december 2007: 7.969.918 aandelen).

MUTATIES IN HET GECONSOLIDEERDE EIGEN VERMOGEN - beknopt

	<u>01-01-2008/ 30-09-2008</u>	<u>01-01-2007/ 30-09-2007</u>
	USD'000	USD'000
Stand aan het begin van de periode	133.976	128.743
Winstverdeling voorgaand boekjaar	-8.352	-10.026
Resultaat na belastingen	2.196	12.925
Stand aan het einde van de periode	<u>127.820</u>	<u>131.642</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT - beknopt

	<u>01-01-2008/ 30-09-2008</u>	<u>01-01-2007/ 30-09-2007</u>
	USD'000	USD'000
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.564	8.015
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.900	-12.974
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-4.082</u>	<u>-3.895</u>
Netto kasstroom	2.582	-8.854
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>6.299</u>	<u>3.874</u>

TOELICHTING OP DE BEKNOPTTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE

Overeenstemmingsverklaring

Deze beknopte tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 september 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 30 september 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/ 30-09-2008</u>	<u>01-01-2007/ 30-09-2007</u>
	USD'000	USD'000
Stand op 1 januari	444.506	400.054
Aankopen (inclusief aankoopkosten)	-	13.243
Investerings na aankoop	1.900	-
Verkopen (boekwaarde)	-	-276
Herwaardering onroerend goed - ongerealiseerd	-1.583	15.392
Stand aan het einde van de periode	<u>444.823</u>	<u>428.413</u>

Externe financiering

	<u>30-09-2008</u>	<u>30-09-2007</u>
	USD'000	USD'000
Hypothecaire leningen	262.002	243.732
Kortlopende leningen en kredietfaciliteiten	1.270	2.750
Totaal externe financiering aan het einde van de periode	<u>263.272</u>	<u>246.482</u>
Langlopende schulden	256.105	232.199
Kortlopende schulden	7.167	14.283
Totaal externe financiering aan het einde van de periode	<u>263.272</u>	<u>246.482</u>

Mutaties hypothecaire leningen

	<u>01-01-2008/ 30-09-2008</u>	<u>01-01-2007/ 30-09-2007</u>
	USD'000	USD'000
Stand aan het begin van het boekjaar	252.226	236.713
Nieuw opgenomen hypotheke	19.662	10.088
Tussentijdse en eindaflossing op hypotheke	-10.412	-3.823
Waardeverandering uit hoofde van waardering tegen geamortiseerde kostprijs	526	754
Stand aan het einde van de periode	<u>262.002</u>	<u>243.732</u>

Wmz-meldingen

Substantiële deelnemingen – Op 30 september 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. ('Partex') houdt, naar haar mededeling, een kapitaalbelang in DIM Vastgoed van 10,93%.

Zuid houdt haar belang in DIM Vastgoed uitsluitend ten behoeve van een groep beleggers, waaronder Homburg Invest, Inc., 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, Inc. 46,50% (kapitaalbelang en stemrecht); Homburg Invest, Inc. 22,82% stemrecht respectievelijk 12,65% kapitaalbelang; Partex 10,80% alleen kapitaalbelang.

Bestuurder en commissaris - De leden van de raad van commissarissen en de leden van de directie hebben per 30 september 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 negen maanden van het boekjaar 4,4% op jaarbasis (eerste negen maanden van 2007: 3,8% 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 negen maanden van 2008 en van 2007 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

VENNOOTSCHAPPELIJK EIGEN VERMOGEN

	<u>30 september 2008</u>	<u>31 december 2007</u>
	USD'000	USD'000
Geconsolideerd eigen vermogen (IFRS)	127.820	133.976
Bij: verschil in waardering latente belastingverplichtingen	44.178	42.043
Vennootschappelijk eigen vermogen	171.998	176.019
Enkelvoudige intrinsieke waarde per aandeel (op basis van Nederlandse waarderingsgrondslagen) (USD)	20,93	22,09