

**NOTULEN VAN DE
JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS**



Gehouden in het Hilton Hotel Rotterdam

Op donderdag 19 maart 2009, aanvang 13:00 uur

Aanwezig:

Raad van Commissarissen (RvC):

Dhr. C.J. van Rees	voorzitter van de Raad van Commissarissen
Dhr. E.J. Blaauboer	lid van de Raad van Commissarissen

Dane Investors Management B.V. (DIM B.V.)

Dhr. J.W. Dane	directeur DIM B.V.
Dhr. T.C.Koster	directeur DIM B.V.
Dhr. A.J. Belt III	directeur DIM B.V.

Mw. J.C. Pek	controller & secretaris van de vennootschap
--------------	---

Afwezig (met kennisgeving):

Dhr. Th. W. Wernink	lid van de Raad van Commissarissen
---------------------	------------------------------------

Aanwezig zijn 16 stemgerechtigde aandeelhouders c.q. vertegenwoordigers/gevolmachtigden, of 6.169.388 aandelen, samen vertegenwoordigend 75,09% van het geplaatste kapitaal. Per 19 maart 2009 zijn er 8.216.373 aandelen in omloop.

1. Opening.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, opent de vergadering en stelt de RvC (de heren Blaauboer en hijzelf – de heer Wernink kan helaas niet aanwezig zijn), de directie (de heren Dane, Koster en Belt) en mevrouw Pek voor.

Mededelingen: de vergadering wordt genotuleerd onder verantwoordelijkheid van de secretaris van de vennootschap en wordt in het Nederlands verzorgd, met een Engelse tolk voor de Amerikanen. Audioregistratie vindt plaats.

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen is de oproepingsadvertentie tijdig gepubliceerd op 4 maart 2009 in het Financieele Dagblad, De Telegraaf en de Officiële Prijscourant. Op 4 maart zijn ook de agenda en de daarop betrekking hebbende stukken gepubliceerd en ondermeer via de website beschikbaar gesteld.

Opmerking: **de voorzitter** betuigt er zijn spijt over dat een aantal aandeelhouders zich wel aangemeld heeft maar dat de processen bij de banken blijkbaar niet vlekkeloos zijn verlopen waardoor de aanmeldingen niet tijdig zijn geregistreerd, en deze aandeelhouders officieel geen spreek-/stemrecht in deze vergadering hebben. De voorzitter besluit om deze aandeelhouders (die een rode kaart hebben gekregen) toch spreekrecht te verlenen..

In deze vergadering is eerstens aan de orde het jaarverslag over het boekjaar 2008. De heer Dane geeft aan de hand van een presentatie een algemene inleiding over het reilen en zeilen van de vennootschap en haar portefeuille in 2008 (zie bijlage 1: presentatie door dhr. Dane). Een afschrift van de bij de inleidingen gebruikte sheets is na afloop van de vergadering beschikbaar voor aandeelhouders, onder meer via de website. Eventuele vragen kunnen bij bespreking van het verslag van de directie worden gesteld (agendapunt 2).

Alleen aandeelhouders die zich conform de regels als zodanig hebben geregistreerd voor deze vergadering, of hun gemachtigden, hebben het recht om het woord te voeren en te stemmen over de agendapunten waar dat aan de orde is. Degenen bij wie het niet goed is gegaan krijgen toch het woord. Aandeelhouders zijn bij binnenkomst geregistreerd en hebben een groene registratiekaart met DIM Vastgoedlogo ontvangen. Genodigden hebben een rode genodigdenkaart ontvangen. Aandeelhouders die het woord wensen te voeren wordt verzocht achter een van de drie opgestelde microfoons in de zaal plaats te nemen en hun namen duidelijk te noemen i.v.m. de notulen). Ook wordt aandeelhouders verzocht hun registratiekaart zichtbaar te houden. Voor de goede orde zij gemeld dat de aandeelhoudersregistratiekaarten persoonlijk zijn en niet aan anderen/niet-aandeelhouders mogen worden overhandigd.

2. Verslag van de directie omtrent de gang van zaken en het gevoerde bestuur in het boekjaar 2008.

De heer **Dane** presenteert het verslag aan de hand van een aantal sheets (bijlage 1). Nadat hij zijn presentatie afgesloten heeft nodigt **de voorzitter** de aanwezigen uit tot het stellen van vragen of maken van opmerkingen hieromtrent (blz. 10-21 jaarverslag).

Namens de VEB stelt de heer **Swarte**, (zelf al jaren aandeelhouder bij DIM Vastgoed) enkele vragen. Als een eenvoudig aandeelhouder de persberichten van het afgelopen jaar sinds de laatste vergadering heeft gevolgd, blijkt dat de commissarissen toch wat anders gaan doen dan wat is afgesproken. De samenstelling blijft ongewijzigd, wordt uitgesteld en staat vandaag niet eens geagendeerd. Wat is daar dan aan de hand? Dan blijkt dat het dividend gepasseerd wordt, een behoorlijke kwestie voor de aandeelhouder, en in januari wordt de grootaandeelhouder een supergrootaandeelhouder. De afgelopen maandag is dan te lezen dat de enige eigenlijke echte bezetting van DIM uit de RvC bestaat. Dan blijkt dat op de AVA van vandaag alles wat hiervoor opgemerkt is niet behandeld wordt. Het verslag van de RvC is niet geagendeerd, er is een directiepresentatie waarin niet wordt ingegaan op de situatie zoals afgelopen maandag ontstaan en een gewoon aandeelhouder vraagt zich af of dat wel kan. Er is \$ 400 miljoen aan onroerend goed waarover directie gevoerd moet worden en dat beheerd moet worden. Hoe gaat het straks verder? Waar is het verslag van de RvC? Wat vindt zij van de ontwikkelingen? Hoe komt het dat de oprichter & initiator van DIM Vastgoed afscheid neemt? Waarom is dit niet geagendeerd? Waar is de voorafgaande discussie en wat is er gebeurd? De heer **Swarte** vraagt namens de VEB informatie aan de voorzitter wegens het transparantieprincipe.

1.Kortom: wat heeft zich ontwikkeld dat geculmineerd heeft in het opzeggen van de directie-overeenkomst afgelopen maandag en wat is de mening van de RvC hieromtrent?

De heer Van Rees bedankt de heer Swarte voor zijn vraag. Er zijn natuurlijk al lange tijd af en aan veel gesprekken met de grootaandeelhouder geweest, wat voor de aandeelhouders niet als verrassing zal komen. Ze hebben zich er vorig jaar in eerste instantie op gericht het aftreden van de heer Blaauboer en zijn vervanging door de heer Dijkman te realiseren. Een dergelijke benoeming moet door stemming van de aandeelhouders goedgekeurd worden. De werkelijkheid gebiedt dat in de huidige omstandigheden de steun van de grootaandeelhouders nodig is om daarin voortgang te boeken maar die voortgang was er niet. Besloten werd dat de situatie zou blijven zoals die was, de heer Blaauboer zit hier dus nog als commissaris en treedt ook niet af; de RvC heeft dat aftreden als zodanig niet aangekondigd. De heer **Van Rees** is wel verheugd dat de heer Blaauboer bereid is de onderneming verder te dienen.

Wat betreft de verdere punten en het nieuws: de stukken voor de vergadering waren uitgestuurd. Gegeven wat DIM Vastgoed in het persstatement vermeldde konden de aandeelhouders zien dat er weer gesprekken met Equity One waren, dat er o.a. toe zou strekken dat Equity One en de RvC naar een mogelijke overname van het beheer van de onroerendgoedportefeuille in de VS met beëindiging van DIM Vastgoed toe onderhandelden. Daarbij heeft DIM B.V. om haar moverende redenen de directie-en managementovereenkomst opgezegd: nadat de mededeling daartoe op vrijdag 13 maart binnenkwam heeft de RvC maandag tijdens beurs het persbericht doen uitgaan.

Op de vraag van de heer **Swarte** of het opzeggen van de directie-en managementovereenkomst door DIM B.V. voor de RvC als een verrassing kwam, antwoordt de heer **Van Rees** dat het in zekere mate inderdaad een verrassing was. De directie had haar eigen conclusies getrokken. De directie, DIM B.V., zal dus tot 1 april 2010 aanblijven als directie van de vennootschap. De DMO bepaalt duidelijk dat, tenzij de RvC anders verzoekt, de directie zijn werk vanaf het moment van opzegging nog een jaar zal verrichten. De heer **Swarte** vraagt welke de moverende redenen zijn, en de heer **Van Rees** antwoordt dat dit de gevolgen zijn van het gesprek dat de RvC met Equity One voert over het overnemen van de werkzaamheden. De directie heeft daarin reden gevonden het contract op te zeggen. De heer **Swarte** scherpt zijn vraag aan: waren de commissarissen van mening, zelfs op verzoek van Equity One, dat het redelijk was gesprekken over de overname van de beheeractiviteiten te voeren, en heeft DIM B.V. daaruit zijn conclusies getrokken? **De voorzitter** antwoordt dat het zo gezien kan worden: de grootaandeelhouder meende vanwege zijn schaalgrootte in de VS zekere voordelen in te kunnen brengen, en daarover zijn gesprekken gaande tussen de RvC en de Equity One. De directie is niet bij die gesprekken betrokken want die zou een belangentegenstelling ondervinden.

De heer **Swarte** vraagt of de RvC geen andere partner kan kiezen dan EQ1. De heer **Van Rees** legt uit dat er twee zaken onderscheiden moeten worden: het beheer van de onroerendgoedportefeuille in de VS, en het besturen van de vennootschap in Nederland. Het contract met DIM B.V. voorziet in de koppeling hiervan, al is het weer in 2 onderaannemers uitgesplitst: DBR voor het werk in Amerika en Freeland Groep voor het werk hier, maar het is een contract dat de beursvennootschap heeft met DIM B.V. Wegens hun achtergrond zijn de Amerikanen er geschikt voor dat werk in de VS te doen. Het zou praktisch minder voor de hand liggen dat ze de beursvennootschap zouden besturen. Op de vraag van de heer **Swarte** of het contract al in een splitsing van die activiteiten voorzag, antwoordt de heer **Van Rees** dat de kans aanwezig was. Hierover zijn geen beslissingen genomen. Maar als een dergelijke beslissing genomen wordt gebeurt dat namens de vennootschap door de commissarissen. De directiebenoeming is een zaak van de aandeelhouders en de commissarissen. Hierbij volgen de commissarissen de statuten van de vennootschap.

De heer **Swarte** vraagt wie er over het script heeft onderhandeld, de heer Dane of de RvC? (2 jaar na onderhandeling over de DMO is er langdurig en hardvochtig onderhandeld). De heer **Van Rees** antwoordt voorstems dat er onder de toenmalige omstandigheden een evenwichtige beslissing is genomen. De omstandigheden zijn inmiddels veranderd, maar het wil niet zeggen dat het besluit destijds verkeerd was. De heer **Blaauboer** herinnert eraan dat het oude contract in eerste instantie voor een looptijd van tien jaren was afgesloten. Vlak voor het einde hebben de onderhandelingen plaatsgevonden en toen zijn twee zaken wezenlijk veranderd:

- de Stichting Prioriteit ging van de directie en de RvC volledig over in handen van de onafhankelijke commissarissen

- de opzegtermijn van het contract werd teruggebracht naar een jaar. Onder het oude contract had DIM B.V. vermoedelijk niet opgezegd maar afgewacht. Bij opzegging had het de vennootschap dan nog 4 jaren moeten betalen bovenop het al verschuldigde.

Volgens de heer **Van Rees** was het op het moment van de omzetting van het contract zo dat, als de RvC niet met de directie tot een vergelijk was gekomen en de opzegging was uitgesteld, de opzegkosten onder de geldende voorwaarden van de onderneming verdubbeld waren geworden.

De heer **Swarte** spreekt zijn waardering voor de uitleg uit, en vraagt of er alleen met Equity One over de beheeractiviteiten wordt onderhandeld, en niet met andere organisaties. Als de heer **Van Rees** dat bevestigt, vraagt de heer **Swarte** of de commissarissen daar het grootste voordeel voor de aandeelhouders uit kunnen krijgen. Equity One had toen er nog twee grootaandeelhouders waren gezegd dat het beheer en onderhoud veel goedkoper kon laten plaatsvinden. De heer **Van Rees** zegt dat de aandeelhouders ervan op aankunnen dat de RvC dit punt goed in de gaten zal houden, zeker in de toekomst waarin de grootaandeelhouder en mogelijk manager van de eigendommen; de RvC zal in de kosten op de kleintjes letten en de belangen van de kleine aandeelhouders zo goed mogelijk in de gaten houden.

De heer **Swarte** spreekt zijn tevredenheid uit en vraagt hoe de acquisitie van nieuw onroerend goed verder zal verlopen. De heer **Van Rees** geeft aan dat de acquisitie op dezelfde manier vanuit de directie zal plaatsvinden en dat het een gevoelig punt is waarover afspraken moeten worden gemaakt. De heren **Belt** en **Dane** zijn allebei directeuren die uit property management komen. De beursvennootschap is onderhevig aan Nederlandse regelgeving. Er is een organisatie nodig die aan bepaalde voorwaarden voldoet en directeuren die niet alleen op de aandelen letten maar ook hoe het reilen en zeilen in de portefeuille in Amerika plaatsvindt. De heer **Swarte** kan zich niet voorstellen dat de RvC de acquisitie door Equity One zal laten plaatsvinden omdat die andere belangen heeft. Daarover zal zeker gesproken worden, antwoordt de **voorzitter**. De heer **Swarte** merkt op dat het hem zorgen baart: de portefeuille schijnt 'dood' schijnt te zijn: wel beheerd maar niet vernieuwd omdat er anderen op de acquisitie zitten dan op het beheer. De heer **Van Rees** begrijpt de zorgen over de acquisitie, maar de laatste moet toch tegen de achtergrond van de huidige economische situatie gezien worden: het gaat zo moeilijk dat de eerste, tweede en derde prioriteit van de onderneming is goede resultaten te behalen en verder niet in de problemen te komen: acquisitie is niet het grootste probleem.

2. Wat is het rendement?

Het passeren van het dividend is een ernstige zaak. De heer **Swarte** begint met een vergelijking. Hij heeft van de heer **Dane** altijd begrepen dat de vastgoedobjecten van DIM Vastgoed van A1-kwaliteit zijn, een niveau waaraan Equity One niet kan tillen. De resultaten van het afgelopen jaar laten echter zien dat Equity One een dividend van \$1,20 uitkeert (bij een daling van de waarde van hun onroerend goed met 3%) terwijl de waarde van het onroerend goed van DIM Vastgoed daalt met 12,5 % en het dividend wordt gepasseerd. De heer **Swarte** vraagt om opheldering. Aangezien de beslissing hiertoe door de directie is genomen wordt de vraag doorgegeven aan de heer **Dane**. Die antwoordt dat wegens de financieringsuitdaging van Carolina Pavilion is besloten geen dividend uit te keren. Zoals de markt zich nu aftekent kan DIM Vastgoed de beste zijn kas op niveau houden (conserverende maatregel). Collega-vastgoedfondsen bevinden zich nu op een punt dat er of extra financiering bijmoet, of dat ze hun projecten kwijt raken.

De heer **Swarte** vraagt of de heer **Dane** iets over de uitdagingen kan uitleggen (herfinanciering van Carolina Pavilion). De heer **Dane** zet uiteen dat de situatie in de VS hetzelfde is als in Nederland. Het is daar uiterst moeilijk scherpe financiering te krijgen, zowel wat het rentepercentage betreft als loan-to-value, het percentage dat je op de intrinsieke/getaxeerde waarde kunt lenen. Het is een hele uitdaging: DIM Vastgoed staat voor een mogelijke verlenging van de financiering met Aegon. Overwogen kan worden het project te koop aan te bieden; dit is ook met de RvC besproken (die het voorstel heeft gesteund over 2009 geen dividend uit te keren). De mogelijkheden zijn:

- traditionele(her) financiering
- verlenging met Aegon
- verkoop

De heer **Swarte** oppert de mogelijkheid dat DIM Vastgoed het geld in kas zou houden, bijvoorbeeld om de financiering op lager niveau af te sluiten. De heer **Dane** vindt dat een mogelijkheid. De heer **Swarte** vraagt of stock dividend geen optie is als Equity One nu contant geld wil, en de heer **Dane** antwoordt dat dat inderdaad geen optie is. De heer **Swarte** informeert nog naar de mogelijkheid in stocks uit te betalen maar niet in keuzedividend. De heer **Dane** antwoordt dat daaraan wel gedacht is, maar dat iedereen er dan onverhandelbare aandelen bij krijgt. De heer **Koster** valt bij dat dit voor aandeelhouders die geen stocks willen een zinloze exercitie is. De heer **Dane** vraagt of de heer **Swarte** nu suggereert dat de beslissing van de directie om geen dividend uit te keren een gevolg is van de besprekingen met Equity One. De heer **Swarte** bedoelde dat niet, maar vraagt of het is omdat Equity One niet wil dat er dividend uitgekeerd wordt. De heer **Dane** legt uit dat de beslissing geen dividend uit te betalen in volledige zelfstandigheid door het bestuur en de RvC is genomen alsook de beslissing geen stockdividend uit te keren. Als het geld binnen DIM Vastgoed wordt vastgehouden betekent dat dat het niet tegen rentes van meer dan 10% hoeft te worden geleend. De heer **Swarte** verduidelijkt dat hij erom vraagt het dividend volledig in stock uit te keren om zo een aantal mensen de mogelijkheid te verschaffen wat rendement te verkrijgen.

Dhr. **Bouwhuis** merkt vervolgens op dat het laatste deel van het gesprek voor alle aandeelhouders van grote interesse is, en vraagt om meer concrete informatie. Het is duidelijk dat de financiële situatie van DIM op dit moment sterk beïnvloed wordt door de financieringssituatie van Carolina Pavillion. Hij vraagt hoeveel de hypotheek bedraagt, waarop de heer **Dane** antwoordt: \$ 51,8 miljoen voor eind september. De heer **Bouwhuis** vraagt of dit bedrag moeilijk te bemachtigen is. De heer **Dane** licht toe dat het nu moeilijk is een afspraak te krijgen voor september-oktober en dat hij op basis van de huidige inzichten inschat dat hij \$ 4-6 miljoen tekort zal komen. De heer **Bouwhuis** vraagt of er geen bank is die de hypotheek kan financieren zoals de situatie nu wordt ingeschat. Naar huidige inschatting zou DIM Vastgoed \$ 4-6 miljoen te weinig krijgen, en dus niet \$ 51,8 miljoen maar \$ 46-47 miljoen. De heer **Bouwhuis** wil graag weten wat de verwachte te betalen rente daarover moeten zijn - dat blijkt 6-8% te zijn. De heer **Bouwhuis** spreekt zijn blijdschap over de inschatting van DIM B.V. uit. Als DIM Vastgoed het dividend van \$1 per aandeel passeert, levert dat volgens de heer **Dane** \$ 8 miljoen op (als er 100% cash uitbetaald zou worden. Hij ging echter uit van \$2 miljoen in stocks en \$6 miljoen in contanten). De heer **Bouwhuis** merkt op dat de heer **Dane** en zijn collega's bij de aandeelhouders bekend staan als enerzijds opportunistisch en anderzijds conservatief. Hij neemt aan dat dit de conservatieve benadering is. De heer **Dane** bevestigt dat dit een voorzichtige benadering is: de interne waardering van Carolina Pavillion is \$ 96 miljoen, nu zal dat ook door bankiers naar beneden worden bijgesteld en krijgt DIM Vastgoed er 50% financiering op. De heer **Bouwhuis** begrijpt dat er niets te zeggen valt over hoe de situatie er over 3 maanden uit zal zien. En wat de rente betreft: die wordt in grote mate bepaald door de mate van het risicoprofiel en de omvang van de lening. Hoe groter de lening, hoe meer rente er betaald moet worden. Rente over de lange termijn is aanzienlijk duurder dan rente over de korte termijn. De heer **Bouwhuis** vraagt waar de heer **Dane** bij een looptijd voor een hypotheek aan denkt. De heer **Dane** zegt dat voor DIM Vastgoed projecten met lange termijn financieringen heeft dus met aanhoudperiode 6-10 jaren, zoals Carolina Pavillion dat al 10 jaar in bezit van DIM Vastgoed is. Nu zou de looptijd van een financiering een onderhandelingspunt tussen de directie en de RvC zijn, omdat er kan worden afgeweken van het traditionele model. De heer **Bouwhuis** noemt een financiering van anderhalf jaar uit het verslag. De heer **Dane** legt uit dat dat de 2^e financiering van Carolina Pavillion van vorig jaar was om de kas te ondersteunen. Per jaar lost DIM Vastgoed vrij veel af. Herfinanciering vanwege het uitblijven van nieuwe aankopen kan de verhouding eigen vermogen-vreemd vermogen onder druk zetten. Dat was vorig jaar in positieve zin het geval. Maar de aflossingscomponent die uit de kasstroom gaat wordt nu ook niet geherfinancierd. De heer **Bouwhuis** oppert dat het misschien niet vanzelfsprekend is, onder de huidige omstandigheden op dezelfde manier door te gaan. De heer **Dane** antwoordt dat alles met elkaar te maken heeft. Het wordt de komende maand bekeken. Over verkoop moet in elk geval door de directie en de RvC worden besloten. De aandeelhouders zouden daar ook een stem in kunnen krijgen. De heer **Fit**

informeert naar de mogelijkheden van een financiering op relatief korte termijn, of een interim-dividend als alles mee blijkt te vallen. Volgens de heer **Dane** is het laatste mogelijk maar kan er op dit moment nog niets over gezegd worden. DIM Vastgoed houdt een grote kasreserve aan omdat er nu een heel goede reden voor is.

De heer **Wylor** (namens MultiQuest B.V., genodigde) vraagt hoelang de RvC al met de grootaandeelhouders in gesprek is. De heer **Van Rees** antwoordt dat dateert van het moment dat de kwestie van het aftreden van de heer Blaauboer optrad. De RvC heeft zich actief ingespannen om de vervanging door de heer Dijkman te regelen. Uiteindelijk is dat niet gelukt, maar de heer Van Rees is blij dat de heer Blaauboer de RvC nog terzijde staat.

De heer **Wylor** wil graag weten of er discrepantie tussen de groot- en de kleine aandeelhouders is, en welke ideeën de RvC over haar zorgplicht t.a.v. het bestuur, de kleine aandeelhouders en de grootaandeelhouders heeft? **De voorzitter** antwoordt dat er in de gesprekken tussen Equity One en de RvC nooit koersgevoelige informatie is behandeld. Anders had de RvC deze wel openbaar gemaakt. De heer **Wylor** herhaalt zijn vraag, en de heer **Van Rees** antwoordt dat de RvC voortdurend oog voor de belangen van de kleine aandeelhouder heeft gehad. Een uiting hiervan zou de vervanging van de heer Blaauboer door de heer Dijkman zijn geweest, die dan zitting had gekregen in de Stichting Prioriteit, welke juist de belangen van de kleine aandeelhouders waarborgt.

Vervolgens vraagt de heer **Wylor** of de herfinanciering van de aankomende september-lening met Equity One is besproken: cruciale informatie voor de aandeelhouders die beslissend kan zijn voor hun besluit al dan niet te blijven. De heer **Van Rees** zegt niet voor de directie te kunnen spreken, maar dat hij heeft gemerkt dat de financiering van DIM Vastgoed ook de grootaandeelhouder ter harte gaat. Ofschoon de RvC die niet te berde heeft gebracht is de grootaandeelhouder er zelf over begonnen. De heer **Wylor** wijst er op dat er in de tussentijd transacties hebben plaatsgevonden en dat er op verschillende niveaus aandeelhouders zijn uitgekocht. Hij hoort graag de mening van de RvC zodat hij zich comfortabel kan blijven voelen. De heer **Van Rees** meldt dat er door het hele jaar heen onregelmatig gesprekken over de vervanging van de heer Blaauboer hebben plaatsgevonden. De koop van de Homburg aandelen door Equity One kwam als een volslagen verrassing. Er vonden toen geen discussies plaats, er was radiostilte tussen de grootaandeelhouder en de RvC. De heer **Wylor** vraagt vervolgens of er in 2008 verkopen van centra hebben plaatsgevonden, waarop de heer **Dane** ontkennend antwoordt. De heer **Wylor** herhaalt de drie mogelijkheden die de directie heeft (o.a. verlenging financiering met Aegon) en vraagt of de directie het afgelopen jaar overwogen heeft een kleiner project te verkopen om de herfinanciering te bekostigen. De heer **Dane** zegt dat hierover gesproken is, maar dat er de komende maanden een besluit moet worden genomen uit verschillende varianten zal worden. En ook dit is een variant. De heer **Wylor** vraagt of het bestuur begrijpt dat de aandeelhouder hier erg onrustig van wordt, waarop de heer **Dane** verwijst naar in het jaarverslag gezet te hebben erop te vertrouwen dit tot een goed einde te kunnen brengen.

De heer **Rienks** vraagt of er een eventueel bod door Equity One op de aandelen van de kleine zal komen, hij wil dat graag snel weten. Verder heeft hij een drietal vragen:

- Hoeveel leegstand kan DIM Vastgoed zich permitteren?
- Zitten er in de bepalingen van de hypotheek die in 2012-2016 afbetaald moeten worden clausules op basis waarvan de bank tussentijds op zou kunnen zeggen (i.v.m. leegstand/aflossing)
- Zijn er nog 'koopjes'?

De voorzitter antwoordt dat hem geen tekenen bekend zijn dat Equity One een bod op aandelen voorbereidt. Het staat iedereen vrij een hier aanwezige vertegenwoordiger van Equity One aan te spreken. De heer **Rienks** wil graag een spoedig antwoord zodat hij weet welke actie hij kan ondernemen. Wil Equity One misschien een dependance in Nederland wil opzetten zodat de Nederlandse beleggers nog mee kunnen doen?

Op de eerste vraag antwoordt de heer **Dane** dat het afhangt van of DIM Vastgoed een huurder kwijtraakt die een hoger/lager bedrag per vierkante meter betaalt. De operationele kasstroom

wordt zo bekeken: \$ 27 miljoen totale netto huuropbrengsten, te betalen rente zo'n \$ 16 miljoen en reguliere tussentijdse aflossing op de leningen zo'n \$ 5 miljoen. Hij wil het nog wel eens op verzoek meer in detail uitrekenen. Op de tweede vraag antwoordt hij dat de leningen/zekerheden alleen per project (*non-recourse*) en niet ratio gekoppeld (omzet en eigen vermogenspositie worden niet geteld) zijn voor een lopende lening die niet eerder afgelost hoeft te worden dan de einddatum. Een mogelijkheid tot verlenging hangt wel van de omstandigheden van de financier af: misschien heeft die op dat moment geen behoefte meer om te financieren in die categorie van onroerend goed, maar dat is dan pas duidelijk. De heer **Rienks** begrijpt hieruit dat er pas op de einddatum herzien wordt. Dat betekent voor de beleggers een zorg minder. Bedrijven kunnen namelijk in problemen komen met de banken omdat ze ineens geen winst meer maken. De heer **Dane** beaamt dat, maar door de conservatieve financiering in het verleden heeft DIM Vastgoed het voordeel dat het stabiel is. Wat de derde vraag betreft antwoordt de heer **Dane** dat er voor koopjes geld nodig is en dat DIM Vastgoed zich eerst richt op herfinanciering van Carolina Pavillion: later vindt misschien verkoop plaats. De heer **Rienks** bedankt en gaat zitten.

De heer **Smelter** geeft eerstens het bestuur en de RvC complimenten vanwege hun inzet voor alle aandeelhouders over het afgelopen jaar. Hij heeft ervaring met een in Amsterdam beursgenoteerd fonds waar ook een grootaandeelhouder was en waar zich eenzelfde situatie voordeed. De kleine aandeelhouders richtten toen een stichting op om de belangen van de kleine aandeelhouders te behartigen. Deze actie heeft, behalve veel nuttige jurisprudentie, niet veel opgeleverd. De heer **Smelter** is van mening dat het weinig waarde aan DIM Vastgoed toevoegt hier met een grootaandeelhouder en 25% kleine aandeelhouders te zitten. Op de lange termijn heeft dit geen goed effect. Gaat het beheer over naar Equity One, dan zullen de kleine aandeelhouders daar niet veel profijt van trekken, omdat Equity One zijn eigen problemen moet aanpakken. Uit het jaarverslag van Equity One blijkt een grote voorkeur voor Carolina Pavilion. De heer **Smelter** vraagt of bestuur en RvC aan de mogelijkheid hebben gedacht Caroline Pavilion uit de portefeuille te lichten en dan aan Equity One te verkopen, en van de opbrengst een deel in geld uit te keren en een deel in aandelen die dan ingetrokken kunnen worden. Het liquiditeitsprobleem kan dan in september opgelost worden, en verdergaan met kleinere winkelcentra zou het voor de kleine aandeelhouders makkelijker maken. De heer **Dane** zegt dat bestuur en RvC het zeker zouden hebben gemerkt als Equity One daar speciale belangstelling voor heeft. Wanneer de heer **Smelter** vraagt of tijdens de onderhandelingen een dergelijke optie aan Equity One is voorgelegd, antwoordt de heer **Van Rees** ontkennend: de onderhandelingen gaan over structuur, niet over inhoud, anders loopt de RvC het risico van koersgevoelige inhoudelijke informatie te geven. Maar in het kader van de herfinanciering van Carolina Pavillion wordt niets uitgesloten. De heer **Dane** zei wel dat er indicaties zijn wat er aan herfinancieringsmodaliteiten zijn maar dat het niet duidelijk is hoe dat op termijn uitpakt.

De heer **Geerts** merkt op dat het hoofdpunt is dat de kleine aandeelhouders een grootaandeelhouder als collega hebben. Hij was zeer verbaasd te vernemen dat Equity One Homburgs aandelen had overgenomen terwijl hij dacht dat zij toch een andere verhouding met elkaar hadden. Equity One ziet dus heel wat in DIM Vastgoed en zou best op een aandeelhouderschap van 100% uit kunnen zijn. Hij stelt de vraag of Equity One een bod zou willen doen, en welke andere scenario's er mogelijk zijn waaraan de RvC moet medewerken en waarin Equity One zijn belang tot 100% kan uitbreiden. Een aandelenuitgifte, wellicht, waarin de kleine aandeelhouders kunnen meedoen? De heer **Van Rees** zegt dat de grootaandeelhouder zich daarover niet uitlaat- daar kunnen de kleine hun twijfels over hebben, maar het is wel zo. Equity One kan zoals het tot nu gehandeld heeft tot 95% van DIM vastgoed opkopen en de Nederlandse overheid is er erg duidelijk over wat er dan moet gebeuren. De heer **Geerts** neemt aan dat dat niet zo gemakkelijk zal plaatsvinden. Hij vraagt vervolgens hoe waarschijnlijk het is dat Equity One de kleine aandeelhouders tot 5% kunnen reduceren, en welke andere mogelijkheden het heeft om de RvC over de streep te duwen? Wat kan er op de kleine aandeelhouders afkomen? Er zijn het afgelopen jaar tamelijk wat verrassingen geweest.

De heer **Van Rees** deelt mee dat de RvC de belangen van de kleine aandeelhouders beschermt. Daarbij geldt wel de aantekening dat als er commissarissen vervangen moeten worden, de commissarissen een voorstel kunnen doen maar dat het voorstel ontkracht kan worden met een grootaandeelhouder in de zaal. De aandeelhouders houden elkaar dan gevangen. De RvC meent

dat niet goed is voor de aandeelhouders, en ook niet voor de kleine. De heer **Geerts** vraagt of de RvC niet vreest dat de onderneming zelf verlamd raakt. **De voorzitter** antwoordt daarop dat de heer Geerts ervan uitgaat dat de grootaandeelhouder iets zal doen om de onderneming te schaden, maar dat is niet waarschijnlijk omdat hij dan anders zichzelf zou schaden. Equity One gebruikt de expertise van de onderneming. De grootaandeelhouder kan voor de RvC en het bestuur ook een mogelijkheid leveren om van te profiteren. De heer **Geerts** vraagt of de RvC met Equity One bespreekbaar maakt wat de middellange/lange termijnplannen van de laatste zijn als de grootaandeelhouder het niet zelf vertelt. De heer **Van Rees** zegt dat de RvC graag van Equity One zou horen hoe die ertegenover staat, maar dat niemand verplicht is het woord te voeren in een aandeelhoudersvergadering. Hij neemt aan dat Equity One misschien buiten de vergadering om contact zal zoeken met de aandeelhouders. Hij verontschuldigt zich dat de RvC de kleine aandeelhouders niet beter van dienst kan zijn.

De heer **Swarte** sluit zich bij het laatste punt aan. In het persbericht dat Equity One 11 januari 2009 deed uitgaan was een gesprek met DIM B.V. aangekondigd- dit heeft dus niet plaatsgevonden? **De voorzitter** beaamt dit: er heeft geen dieptegesprek plaatsgevonden. **Swarte** dringt erop aan dat de RvC wel met Equity One spreekt, omdat zijn houding ook de kleine aandeelhouders treft. **De voorzitter** meldt hierop dat de RvC een zeer positieve basishouding aanneemt om te horen wat de grootaandeelhouder wenst. De heer **Swarte** benadrukt dit te vragen voor de bescherming van de kleine. Het is een paar keer voorgevallen dat de directie en de grootaandeelhouder onder geheimhouding met elkaar wilden spreken- dit is erg enerverend voor de kleine aandeelhouders. **De voorzitter** onderschrijft het totaal. Vervolgens vraagt de heer **Swarte** hoe het komt dat de afwaardering van DIM Vastgoed dit jaar 12,5% bedraagt en volgens Equity One 3% is. De heer **Koster** suggereert dat Equity One de historische kostprijs gebruikt waarin dan niet veel schommeling optreedt. De heer **Swarte** vraagt in het kader van de financiering naar de lange en korte termijnfinanciering. De Fortisbankfinanciering is door Fortis in november beëindigd is en er is er nog een van \$ 6 miljoen die in oktober verlengd moet worden, en nu gaat de directie op een lager bedrag van \$3-\$5 miljoen zitten. De heer **Swarte** begrijpt niet waarom deze keuze gedaan is, maar er is druk uitgeoefend door de aandeelhouders om volgend jaar de dividend-uitkering in te halen. In dat kader zou een nieuw kredietarrangement op een gelijk in plaats van een lager niveau moeten worden ingelegd. De heer **Dane** antwoordt dat de genoemde credit-line gebaseerd is op een stuk zekerheid met onderliggend vastgoed en ook daar verwacht de directie dat de oorspronkelijke afspraken van \$ 6 miljoen door de voorzichtigheid van de banken niet meer gehonoreerd zal worden, maar ongeveer \$ 3-4 miljoen zal zijn. De keuze was dus niet vrijwillig, anders had DIM Vastgoed het dividend misschien wel kunnen uitbetalen. Verder merkt de heer **Swarte** nog op dat het jaarverslag nog steeds in US\$ is opgesteld. Het aantal bedragen in euro's neemt steeds meer toe. Op blz. 37 staat dat slechts een beperkt deel van de beheerkosten in euro's vermeld zijn. Volgens zijn berekeningen gaat het echter om 20% van de beheerkosten: de commissariskosten, de marketingkosten en de afschrijvingen die DIM Vastgoed daarop boekt, en naar aanname de accountant. Volgens de heer **Dane** gaat het daarmee nog steeds om een beperkt deel van de kosten.

De voorzitter rondt punt 2 van de agenda af met de mededeling dat hierover niet wordt gestemd.

3. Vaststelling van de jaarrekening 2008.

Op blz. 25-56 is er nog een bespreking van de overige gegevens exclusief de winstverdeling, die op blz. 57-58 staat. De accountantsverklaring staat op blz. 59-60. **De voorzitter** nodigt de aanwezigen uit vragen over de jaarrekening of de overige gegevens te stellen.

Over dit agendapunt wordt gestemd. **De voorzitter** vraagt of iedereen akkoord gaat met de vaststelling van de jaarrekening?

Tegen : 0

Onthouding: 0

Geconstateerd wordt dat de jaarrekening unaniem is vastgesteld en door de vergadering goedgekeurd.

4. Vaststelling van de winstverdeling.

De vaststelling van de winstverdeling wordt op blz. 57 van het jaarverslag behandeld. Er is dus geen dividendvoorstel maar voorgesteld wordt het resultaat over 2008 aan de reserves toe te voegen (conform het persbericht van 28 november 2008). Hierover hoeft niet gestemd te worden door de aandeelhouders.

Tegen : 0

Onthouding: 0

Geconstateerd wordt dat de vaststelling van de winstverdeling unaniem door de vergadering is goedgekeurd.

5. Decharge van de directie

Er blijken geen vragen te zijn. Geconstateerd wordt dat de decharge van de directie unaniem is verleend.

6. Decharge van de Raad van Commissarissen

Ook hier zijn geen vragen of opmerkingen. De decharge van de RvC wordt ook unaniem verleend.

7. Corporate Governance DIM Vastgoed

Corporate governance bij Dim Vastgoed, geldig sinds 1 april 2006, wordt op blz. 22-24 van het jaarverslag besproken.

De heer **Swarte** heeft op de website de statuten van de Stichting Prioriteit bij DIM Vastgoed doorgelezen. Hij spreekt er zijn zorgen over uit in hoeverre dit instituut de belangen van de oprichter waarborgt in DIM Vastgoed. Hij constateert dat de twee bestuursleden van de Stichting Prioriteit de 2 Commissarissen zijn. Zonder instemming van de grootaandeelhouder kan geen onafhankelijke commissaris vervangen worden. De grootaandeelhouder kan de benoeming van een onafhankelijke commissaris tegenhouden. Volgens de Statuten is het zo dat als er maar een onafhankelijke commissaris is, DIM B.V. als beheerder toetreedt. Kan DIM B.V. als niet-beheerder een stichting worden? Wat te doen als er maar 1 onafhankelijke commissaris is en DIM B.V. zich terugtrekt? Dan kan de grootaandeelhouder zodanig optreden dat de kleine aandeelhouders niet beschermd worden. De heer **Blaauboer** merkt op dat ook de Stichting Prioriteit beschermd zou moeten worden. De heer **Swarte** vraagt of dit deel van de statuten niet aangepast moet worden. Kan de Stichting zich bij citaat voorzien? De heer **Van Rees** meldt dat als DIM B.V. niet langer als beheerorganisatie fungeert, de commissarissen zeker zelfstandig een wijziging in de statuten zullen aanbrengen. De Stichting Prioriteit blijft dan bestaan. **De voorzitter** zegt dat dit punt de afgelopen jaren voortdurend is bekeken, en bedankt de heer **Swarte** voor het te berde brengen van dit punt.

Verder vraagt de heer **Swarte** of DIM Vastgoed de nieuwe *clawback clause* onder corporate governance zou toepassen? Die zou dan met ingang van 2009 alle beloningen inhouden. **De voorzitter** herinnert eraan dat bij DIM Vastgoed de beloning geregeerd wordt door het contract dat tussen DIM B.V. en DIM Vastgoed bestaat: daar zit een bepaalde sleutel tot de beloning in. De beloning wordt voor een gedeelte gegeven voor het verrichten van werkzaamheden, en voor een gedeelte voor het vervullen van de directiefunctie. Het contract voorziet er niet in dat daar een splitsing in gemaakt wordt. In de bestaande constructie is het aan DIM B.V. zelf de opdeling te maken. Dat bemoeilijkt de toepassing van bepaalde onderdelen van de Code Tabaksblat.

De heer **Swarte** merkt op dat de Code Tabaksblat DIM Vastgoed niet uitzondert van transparantie naar de aandeelhouders toe. De heer **Van Rees** vraagt de heer **Koster** een antwoord te geven. De heer **Koster** zet uiteen dat in de preambule van de code Tabaksblat staat dat hij niet van toepassing is op extern beheerde beleggingsinstellingen zoals DIM Vastgoed. Die staat ook

weer opgenomen in de preambule van de Monitorencommissie. De gedachte erachter is dat beleggingsinstellingen al aan de Wet Financieel Toezicht zijn onderworpen waar veel waarborgen staan die lijken op die van de Code Tabaksblat werkzaam zijn. Daardoor vond men het niet toepasselijk en voor extern beheerde instellingen is het ook praktisch moeilijk omdat er geen bestuurdersbeloning *an sich* is, maar voor DIM B.V. bijvoorbeeld een vergoeding gerelateerd aan de omvang van het fonds en de huurinkomsten waaruit de bestuurdersbeloning niet geïsoleerd kan worden. Dat is de achtergrond.

De heer **Swarte** wil er later buiten de vergadering nog over praten, maar merkt ook op dat DIM Vastgoed een beursnotering heeft, wat niet voor alle beleggingsinstellingen geldt. De heer **Koster** merkt op dat dat niet het criterium voor toepasselijkheid van de Code Tabaksblat is.

De heer **Swarte** geeft aan zijn vragen gesteld te hebben en verdere kritiek voor de nieuwe paragraaf in het komend jaar te bewaren. **De voorzitter** geeft aan dat DIM Vastgoed zich zeer bewust is van deze materie, dat er lang en breed over is gesproken. Voor een aantal aandeelhouders hoeft het niet een bevredigend antwoord te zijn, maar de Commissie Tabaksblat heeft het destijds ook al bekeken en is tot deze conclusies gekomen.

8. Rondvraag

De heer **Fit** heeft als aanmerking dat de aanmelding niet goed was verlopen. Zijn bank meldde dat de aanmelding was gebeurd. Hij wil graag weten of dit andere aanwezigen is overkomen. **De voorzitter** geeft aan dit al van aandeelhouders te horen gekregen te hebben: bij hun banken is iets dergelijks gebeurd. De heer **Fit** geeft aan dat het bericht van Fortis afkwam, waar hij geen klant is maar DIM Vastgoed wel. Hij wil graag dat de vennootschap Fortis erop aanspreekt. De heer **Koster** geeft aan dat dat uiteraard gedaan zal worden. De AVA wordt elk jaar nagekeken op verbeterpunten. Maar de mogelijkheid tot aanmelding hangt er wel van af of het depotbewijs inmiddels beschikbaar is. Materieel hebben de aandeelhouders er vandaag geen last van ondervonden. Volgens de heer **Swarte** dient aanmelding ertoe dat de aandelen in depot blijven, men moet alleen op de depotlijst staan. Alleen legitimatie zou voldoende moeten zijn. De heer **Koster** stemt ermee in dat het inderdaad om de depotlijst gaat en daarop zijn bepaalde aanhouders niet op terecht gekomen.

De heer **Racer Palthe** vraagt of er nog een aanwezige met een groot belang is, waarop **de voorzitter** meldt dat er naast Equity One niemand aanwezig is met een aandeel van groter dan 5%. De heer **Racer Palthe** stelt geen verdere vraag.

9. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde wordt de vergadering gesloten.
