

SLIDE 1 - Welkom

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

SLIDE 2 - De resultaten

Het direct rendement over 2008 is uitgekomen op 6,0%. De financiële crisis en de crisis op de financierings- en vastgoedmarkten resulteerde in forse waardedalingen in het vierde kwartaal. Hierdoor hebben we over 2008 een indirect rendement van -31,5% gerealiseerd. 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 gedaald naar \$ 15,80 eind 2008. Dit was \$ 22,09 eind 2007. De koers van het aandeel DIM Vastgoed bedroeg \$ 7,90 per eind 2008, wat een discount van 50% betekent ten opzichte van de intrinsieke waarde. Eind 2007 was dit met een koers van \$ 18,55 een discount van 16%.

Ultimo 2008 bedraagt de bezettingsgraad 92,7%.

SLIDE 3 - Winst- en verliesrekening

Dan nu in meer detail de winst- en verliesrekening over 2008. De geconsolideerde cijfers zijn op basis van IFRS opgesteld.

U ziet dat het nettoresultaat over 2008, als gevolg van de genoemde afwaarderingen, een verlies van \$ 27,7 miljoen bedroeg. Als we alleen naar het direct resultaat kijken, dan zien wij een stijging met 4,3% ten opzichte van het vorige boekjaar.

De nettohuuropbrengsten over 2008 bedroegen \$ 27,3 miljoen. Gecorrigeerd voor het effect van de aan- en verkopen in 2007 en van eenmalige baten, zijn de nettohuuropbrengsten nagenoeg ongewijzigd vergeleken met 2007. De rentelasten zijn gestegen met 5,5% en bedroegen \$ 16,9 miljoen. De beheerkosten zijn nagenoeg ongewijzigd, en bedroegen \$ 2,5 miljoen. De vennootschapsbelasting over het operationele resultaat resulteerde in een bate van \$ 1 miljoen.

Als gevolg hiervan is het direct resultaat na belastingen gestegen van \$ 8,6 miljoen over 2007 tot \$ 8,9 miljoen over 2008.

Het netto herwaarderingsresultaat bedroeg in 2008 \$ 36,7 miljoen negatief, ten opzichte van \$ 6,7 miljoen positief in 2007. Zoals u weet worden de winkelcentra in de portefeuille van DIM Vastgoed om de twee jaar extern getaxeerd. In het jaar waarin een object niet extern is getaxeerd, vragen wij in het laatste kwartaal aan de externe deskundige een nieuwe opgave van de voor dat object toepasbare *cap rate*. Wij passen dan ons interne waarderingsmodel aan met deze *cap rate*. Aangezien deze exercitie in november 2008 tot aanzienlijke afwaarderingen leidde, en gegeven de ontwikkelingen op de markt, hebben wij besloten om voorzichtigheidshalve ook een nieuwe externe *cap rate* op te vragen voor de objecten die in de eerste drie kwartalen al een volledige externe taxatie hadden gehad.

Dit alles leidde tot een afwaardering van de portefeuille met 11,5% ten opzichte van de waardering ultimo 2007, ofwel een verlies van \$ 51,2 miljoen. Hiertegenover stond een daling van de latente belastingverplichtingen met \$ 15,1 miljoen.

Daarnaast hadden wij in het vierde kwartaal nog een afboeking ten laste van het indirect resultaat in verband met een bijzondere waardevermindering van \$ 0,6 miljoen. Dit betreft met name een betaalde bijdrage in de inrichtingskosten aan onze beoogde nieuwe huurder in Carolina Pavilion, Steve & Barry's. Deze huurder ging failliet waardoor in oktober de huurovereenkomst formeel werd ontbonden.

SLIDE 4 - Balans

Op de volgende slide ziet u de balans van de vennootschap per einde boekjaar.

De onroerendgoedbeleggingen bestonden ultimo 2008 en ultimo 2007 uit 21 objecten. Er waren geen aan- of verkopen gedurende het boekjaar.

U ziet dat het geconsolideerd eigen vermogen op basis van IFRS ultimo 2008 \$ 97,9 miljoen bedroeg, een daling van 27% ten opzichte van 2007.

De IFRS-intrinsieke waarde per aandeel bedraagt \$ 11,91 ultimo 2008. 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 2008 \$ 129,9 miljoen bedraagt, ofwel \$ 15,80 per aandeel.

SLIDE 5 - 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 op 31 december 2008 74,1% van de huurders nationale en regionale winkelketens zijn met langlopende huurcontracten. Een jaar eerder was dit 74,7%.

SLIDE 6 - Kwaliteit van de portefeuille, financiering

Op het tweede plaatje ziet u dat de verhouding vreemd en eigen vermogen per eind 2008 op 67/33 uit is gekomen. Zoals u weet is onze lange termijn doelstelling voor de verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen 65/35, door de recente afwaarderingen is de verhouding nu iets daaronder uitgekomen.

Eind 2008 bestond 99,5% van de externe financiering uit langjarige hypothecaire geldleningen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd eind 2008 bedraagt 5,2 jaar ten opzichte van 6,3 jaar ultimo 2007. Hiermee is het renterisico voor de bestaande portefeuille beperkt.

De gewogen gemiddelde rente bedraagt eind 2008 6,20% tegenover 6,16% een jaar eerder.

De belangrijkste uitdaging waarmee de directie de komende maanden wordt geconfronteerd is de herfinanciering van Carolina Pavilion. Per 30 september 2009 is \$ 51,8 miljoen verschuldigd.

Voorzichtigheidshalve heeft de directie met de raad van commissarissen besloten om het direct resultaat over 2008 in te houden en geen dividend uit te keren.

De eerstvolgende hypothecaire lening die geherfinancierd moet worden is die op Hammocks Town Center, die in juni 2012 vervalt.

SLIDE 7 - 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 2007. De beurskoers van het aandeel was op 31 december 2008 \$ 7,90, terwijl hij een jaar eerder nog \$ 18,55 bedroeg. Daarmee noteerde het aandeel ultimo 2008 met een discount van 50% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

De eerste maanden dit jaar is de koers verder teruggelopen, tot zo'n \$ 5 op dit moment.

SLIDE 8 - Vooruitzichten 2009

De economische situatie in de Verenigde Staten en de huidige onzekerheden in de markt maken het uiterst moeilijk om een concrete resultaatverwachting voor 2009 uit te spreken.

Op basis van de huidige portefeuille en geldende inzichten verwachten wij, met de nodige slagen om de arm, voor 2009 een direct resultaat van circa \$ 1 per aandeel. De situatie van vandaag kan morgen echter volledig anders zijn.

Ten aanzien van de exploitatie van de portefeuille zal het resultaat afhankelijk zijn van de wereldwijde economische ontwikkelingen. Dit is niet de plaats hierover te speculeren.

Zoals blijkt uit het jaarverslag bestaat bij het management extra aandacht voor de bezettingsgraad en voor de herfinanciering van Carolina Pavilion.

Indien hieromtrent ontwikkelingen zijn zullen deze op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden met de markt.

SLIDE 9 - 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 2008 opgenomen informatie alsmede met de slides waarnaar in de rede wordt verwezen.