

SLIDE 1

Welkom

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

Dit is de elfde en laatste keer vanaf de beursnotering van DIM Vastgoed in 1999 dat ik het verslag doe van de directie over het voorliggende jaar. Zoals u weet treedt de huidige directie per 1 april aanstaande af. Ik kijk met plezier terug op deze periode, waarin DIM Vastgoed een belangrijk deel van mijn leven is geweest. Met de plotselinge en onverwachte poging van twee rivaliserende ondernemers om DIM Vastgoed in te lijven is de oorspronkelijke koers en doelstelling van DIM Vastgoed verloren gegaan. De laatste paar jaren waren hierdoor niet altijd eenvoudig en mede door de financiële crisis soms zeer complex.

Ik begin nu aan mijn verslag over het boekjaar 2009 maar eerst wens ik de aandeelhouders en de raad van commissarissen voorspoed toe met de toekomst van de onderneming. Ik dank eveneens de trouwe aandeelhouders van het eerste uur voor hun in ons gestelde vertrouwen.

SLIDE 2

De resultaten

Het direct rendement over 2009 is uitgekomen op een teleurstellende 4,2%. De financiële crisis en de crisis op de financierings- en vastgoedmarkten resulteerde in forse waardedalingen. Hierdoor hebben we over 2009 een negatief indirect rendement van 56,0% gerealiseerd. Dit is op basis van Nederlandse waarderinggrondslagen, waarbij de latente belastingposities op contante basis zijn gewaardeerd. Ik moet hierbij opmerken dat wij in 2009 een stelselwijziging hebben doorgevoerd in de jaarrekening op Nederlandse grondslagen, waardoor nu naast de latente belastingverplichtingen ook de latente belastingvorderingen op contante basis worden gewaardeerd. De effecten van deze stelselwijziging zijn beperkt, dus daar zal ik verder niet op ingaan.

De vennootschappelijke intrinsieke waarde per gewoon aandeel (op Nederlandse grondslagen) is door al deze afwaarderingen gedaald naar \$ 7,58 eind 2009. Dit was \$ 15,73 eind 2008. De koers van het aandeel DIM Vastgoed bedroeg \$ 7,12 per eind 2009, wat een discount van 6% betekent ten opzichte van de intrinsieke waarde. Eind 2008 was dit met een koers van \$ 7,90 een discount van 50%. Ultimo 2009 bedraagt de bezettingsgraad 92,1%. Gedurende het jaar was de bezettingsgraad beneden de 92%, maar door het tekenen van het nieuwe huurcontract met Nordstrom Rack in Carolina Pavilion eind 2009 is de totale bezettingsgraad weer net boven de 92% uitgekomen.

SLIDE 3

Winst- en verliesrekening

Dan nu in meer detail de winst- en verliesrekening over 2009. De geconsolideerde cijfers zijn op basis van IFRS opgesteld.

U ziet dat het nettoresultaat over 2009, als gevolg van de genoemde afwaarderingen, een verlies van \$ 48,1 miljoen bedroeg. Als we alleen naar het direct resultaat kijken, dan zien wij een daling met 34,1% ten opzichte van het vorige boekjaar, met name veroorzaakt door lagere huuropbrengsten.

De nettohuuropbrengsten over 2009 bedroegen \$ 24,9 miljoen. Ten opzichte van 2008 betekent dit een daling met 8,7%. De beheerkosten stegen van \$ 2,5 miljoen naar \$ 3,9 miljoen. Deze stijging is met name veroorzaakt door de \$ 1,1 miljoen kosten in verband met de afgeblazen claimmissie. De rentelasten zijn gedaald met 2,4% en bedroegen \$ 16,4 miljoen.

De vennootschapsbelasting over het operationele resultaat resulteerde in een bate van \$ 1,3 miljoen.

Als gevolg hiervan is het direct resultaat na belastingen gedaald van \$ 8,9 miljoen over 2008 tot \$ 5,9 miljoen over 2009.

Het netto herwaarderingsresultaat bedroeg in 2009 \$ 54,0 miljoen negatief, ten opzichte van een verlies van \$ 36,7 miljoen over 2008. Zoals u weet worden de winkelcentra in de portefeuille van DIM Vastgoed in principe om de twee jaar extern getaxeerd. Gedurende de eerste helft van het boekjaar 2009 werden vijf winkelcentra als zodanig extern getaxeerd. De cap rates die de taxateurs hanteren voor hun waarderingen zijn gestegen. Ook zijn zij veel terughoudender geworden in het waarderen van leegstand. Beide factoren leidden tot aanzienlijke neerwaartse bijstellingen van de boekwaarden.

Wij rapporteerden over het eerste halfjaar een negatief bruto herwaarderingsresultaat van \$ 11,8 miljoen.

In verband met de beoogde claimemissie is op 30 september 2009 de volledige portefeuille extern getaxeerd, zoals vereist is volgens de regels inzake claimemissies. Over het tweede halfjaar 2009 rapporteerden wij een negatief bruto herwaarderingsresultaat van \$ 69,1 miljoen. Het bruto negatieve herwaarderingsresultaat voor het gehele boekjaar bedroeg daarmee \$ 80,9 miljoen ofwel 20,5% van de boekwaarde van de portefeuille per begin van het jaar. Van deze \$ 80,9 miljoen heeft \$ 25,1 miljoen betrekking op Carolina Pavilion, het grootste winkelcentrum in de portefeuille. Tegenover dit bruto herwaarderingsresultaat van \$ 80,9 miljoen negatief stond een daling van de latente belastingverplichtingen met \$ 26,9 miljoen, zodat het netto herwaarderingsresultaat \$ 54,0 miljoen negatief was.

SLIDE 4

Balans

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

De onroerendgoedbeleggingen bestonden ultimo 2009 en ultimo 2008 uit 21 objecten. Er waren geen aan- of verkopen gedurende het boekjaar.

U ziet dat het geconsolideerd eigen vermogen op basis van IFRS ultimo 2009 \$ 49,7 miljoen bedroeg, een daling van 49% ten opzichte van 2008. Zoals eerder gemeld is de portefeuille in 2009 met ruim 20% in waarde gedaald, maar door de financiering met vreemd vermogen en het daardoor optredende hefboomeffect had dit nagenoeg een halvering van het eigen vermogen tot gevolg.

De IFRS-intrinsieke waarde per aandeel bedraagt \$ 6,05 ultimo 2009.

Op de slide ziet u ook het niet-geconsolideerde, vennootschappelijke eigen vermogen op basis van de Nederlandse waarderinggrondslagen. U ziet dat op deze basis het eigen vermogen ultimo 2009 \$ 62,3 miljoen bedraagt, ofwel \$ 7,58 per aandeel.

SLIDE 5

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 2009 opgenomen informatie alsmede met de slides waarnaar in de rede wordt verwezen.