

15 april 2005

**DIM VASTGOED: NETTOWINST OVER EERSTE DRIE MAANDEN 2005  
USD 5,6 MILJOEN**

DIM Vastgoed N.V. heeft over de eerste drie maanden van het boekjaar 2005 een nettowinst na belastingen behaald van USD 5.646.000. Ten opzichte van de eerste drie maanden van het boekjaar 2004 is dit een stijging met 56,2%, veroorzaakt door zowel een hoger herwaarderingsresultaat als een hoger operationeel beleggingsresultaat.

	Eerste drie maanden 2005 USD'000	Eerste drie maanden 2004 USD'000	Vershil in %
Operationeel beleggingsresultaat na belastingen	1.892	1.565	+ 20,8%
Herwaarderingsresultaat na belastingen	<u>3.754</u>	<u>2.050</u>	+ 83,2%
<i>Nettowinst na belastingen</i>	<b>5.646</b>	<b>3.615</b>	<b>+ 56,2%</b>

De hogere nettowinst heeft geleid tot een stijging van de nettowinst per aandeel, berekend over het gemiddeld aantal uitstaande en in omloop zijnde aandelen, van 47,8% tot USD 0,86 over de eerste drie maanden van het boekjaar (eerste drie maanden 2004: USD 0,58). Het operationeel resultaat per aandeel is met 14,3% gestegen en bedraagt USD 0,29 (eerste drie maanden 2004: USD 0,25).

Het direct rendement over de eerste drie maanden van 2005 bedraagt op jaarbasis 7,3% (eerste drie maanden 2004: 6,6% op jaarbasis). Het indirect rendement over de eerste drie maanden van 2005 bedraagt 3,6% (eerste drie maanden 2004: 2,1%).

**Nettowinst**

De nettohuuropbrengsten zijn gestegen met 17,9% tot USD 5.901.000 (eerste drie maanden 2004: USD 5.005.000). Deze stijging is met name het gevolg van de mutaties in de portefeuille.

De respectievelijk in juni 2004 (Golden Park Village en The Vineyards at Chateau Elan) en in december 2004 (Grayson Village en The Shops at Lake Tuscaloosa) aangekochte winkelcentra dragen gedurende het gehele eerste kwartaal van 2005 bij aan de nettohuuropbrengsten.

De herwaardering van het onroerend goed bedroeg over de eerste drie maanden van 2005 USD 4.418.000 (1,4% van de boekwaarde van de portefeuille aan het begin van het jaar) (eerste drie maanden 2004: USD 2.550.000 of 1,0%). Gedurende het eerste kwartaal werden de winkelcentra Magnolia Shoppes en North South Station extern getaxeerd. Beide taxaties resulteerden in lagere kapitalisatiefactoren met als gevolg hogere reële waarden.

Het totaal van de financieringslasten en de beheerkosten is gestegen met 18,9% en bedraagt USD 3.653.000 over de eerste drie maanden van 2005 (eerste drie maanden 2004: USD 3.072.000). Deze stijging wordt veroorzaakt door de financieringslasten van de vier in 2004 aangekochte winkelcentra.

De over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting over het operationele resultaat daalde licht met USD 12.000 tot USD 356.000 ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2004 (USD 368.000). In lijn met de stijging van het herwaarderingsresultaat van het onroerend goed is de dotatie aan de voorziening voor de latente belastingverplichtingen gestegen tot USD 664.000 over de eerste drie maanden van 2005 (eerste drie maanden 2004: USD 500.000).

#### **Ontwikkeling eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel**

Aan het begin van het jaar bedroeg het eigen vermogen USD 105.731.000 of USD 16,14 per gewoon aandeel (inclusief dividend), gebaseerd op 6.550.038 aandelen in omloop. Na toevoeging van de nettowinst ad USD 5.646.000 bedroeg het eigen vermogen van DIM Vastgoed per 31 maart 2005 USD 111.377.000. Ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2004 betekent dit een stijging met 5,3%.

De intrinsieke waarde per aandeel steeg met 5,3% van USD 16,14 per 1 januari 2005 naar USD 17,00 per 31 maart 2005 (inclusief nog uit te keren dividend), op basis van 6.550.038 uitstaande en in omloop zijnde gewone aandelen. Op 18 april 2005 zal het dividend over het boekjaar 2004 worden uitgekeerd. De aandeelhouders hebben daarbij de keuze tussen een contant dividend ad USD 1,17 per aandeel of een stockdividend, waarbij 27 bestaande aandelen recht geven op twee nieuwe gewone aandelen.

#### **Portefeuilleontwikkelingen**

Gedurende het eerste kwartaal van 2005 zijn er geen mutaties in de portefeuille geweest.

#### *Bezettingsgraad*

De bezettingsgraad van de objecten in portefeuille bedraagt per 31 maart 2005 97,0% (31 december 2004: 96,8%).

#### **Vooruitzichten**

Als DIM Vastgoed haar eigen vermogen kan vergroten door middel van het verkopen van door de vennootschap gehouden aandelen en/of verdere aandelenemissies, ziet zij goede mogelijkheden de portefeuille uit te breiden. Uitgangspunt hierbij zal zijn het voortzetten van de tot dusver succesvol gebleken strategie. Deze is gericht op een aantrekkelijk en stabiel rendement met beperkte risico's door te beleggen in wijkwinkelcentra en 'power centers'.

Op basis van de huidige portefeuille en geldende inzichten, en onvoorziene omstandigheden voorbehouden, verwacht DIM Vastgoed voor 2005 een nettowinst per aandeel variërend van USD 1,80 tot USD 2,20, waaronder een operationeel beleggingsresultaat per aandeel van minimaal USD 1,18.

Het beleid van DIM Vastgoed is erop gericht jaarlijks minimaal 8% dividend uit te keren. Dit wordt berekend op basis van de intrinsieke waarde van het aandeel (exclusief contant dividend) bij aanvang van het betreffende boekjaar. De verwachting is dat in 2006 over het boekjaar 2005 een dividend van USD 1,20 per aandeel uitgekeerd kan worden.

**Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:**

J.W. Dane, directeur  
Telefoon 010-2013610

E-mail [info@dimvastgoed.nl](mailto:info@dimvastgoed.nl)

Mevrouw J.C. Pek, controller  
Telefoon 010-2013610

E-mail [info@dimvastgoed.nl](mailto:info@dimvastgoed.nl)

[www.dimvastgoed.nl](http://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 de zuidoostelijke staten 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.

Voor een beschrijving van de door DIM Vastgoed gehanteerde waarderingssystematiek en berekening van de intrinsieke waarde wordt verwezen naar het jaarverslag 2004.

## FINANCIËLE BIJLAGE

### KERNCIJFERS PER AANDEEL

	<u>01-01-2005/ 31-03-2005</u>	<u>01-01-2004/ 31-03-2004</u>
<b>Aantal aandelen</b>		
Ultimo aantal uitgegeven en uitstaande gewone aandelen	7.023.082	6.794.272
Waarvan gehouden door DIM Vastgoed	473.044	571.750
Ultimo aantal gewone aandelen in omloop	6.550.038	6.222.522
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	6.550.038	6.198.207
Aantal uitstaande prioriteitsaandelen	300	300
<b>Nettowinst per aandeel (USD)<sup>1</sup></b>	0,86	0,58
<b>Intrinsieke waarde per aandeel (USD)<sup>1</sup></b>		
Einde periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	17,00	16,01
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	15,83	14,89
Begin periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	16,14	15,43
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	14,97	14,31
<b>Beurskoersen (USD)</b>		
Hoogste koers (inclusief dividend 2004)	17,70	15,50
Laagste koers (exclusief dividend 2004)	15,73	13,35
Koers ultimo periode (exclusief dividend 2004)	16,09	14,50
Beursomzet, gemiddeld aantal aandelen per dag (enkel telling)	7.538	6.770
Premie/ discount beurskoers t.o.v. intrinsieke waarde ultimo periode (ex-dividend)	1,6%	-2,6%

---

<sup>1</sup> De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de in 2004 doorgevoerde stelselwijzigingen.

**BALANS (vóór winstverdeling)**

	<b>31-03-2005</b> <b>(niet gecontroleerd)</b>	<b>31-12-2004</b> <b>(gecontroleerd)</b>
	USD'000	USD'000
<b>ACTIVA</b>		
<b>Beleggingen</b>		
Onroerend goed	<b>310.129</b>	<b>305.678</b>
<b>Vorderingen</b>		
Vorderingen op huurders	1.146	2.278
Overlopende activa	811	448
	<u>1.957</u>	<u>2.726</u>
<b>Overige activa</b>		
Liquide middelen	3.094	2.577
Andere activa	1.902	1.869
	<u>4.996</u>	<u>4.446</u>
<b>Totaal activa</b>	<u>317.082</u>	<u>312.850</u>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>111.377</b>	<b>105.731</b>
<b>Voorzieningen</b>	<b>7.981</b>	<b>7.317</b>
Langlopende schulden		
Externe financiering	172.328	173.582
Overige langlopende schulden	922	886
	<u>173.250</u>	<u>174.468</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Externe financiering	22.265	24.054
Overige kortlopende schulden	2.209	1.280
	<u>24.474</u>	<u>25.334</u>
<b>Totaal passiva</b>	<u>317.082</u>	<u>312.850</u>
<b>Intrinsieke waarde per aandeel (USD)<sup>1</sup></b>	<b>17,00</b>	<b>16,14</b>

<sup>1</sup> Berekend op basis van 6.550.038 gewone aandelen in omloop per 31 maart 2005 (per 31 december 2004: 6.550.038 aandelen).

## WINST-EN-VERLIESREKENING

	01-01-2005/ 31-03-2005 (niet gecontroleerd) USD'000	01-01-2004/ 31-03-2004) <sup>1</sup> (niet gecontroleerd) USD'000
Brutohuuropbrengsten	6.461	5.610
Exploitatiekosten	-560	-605
<b>Nettohuuropbrengsten</b>	<b>5.901</b>	<b>5.005</b>
Gerealiseerde herwaardering onroerend goed	-	131
Ongerealiseerde herwaardering onroerend goed	4.418	2.419
<b>Herwaardering onroerend goed</b>	<b>4.418</b>	<b>2.550</b>
<b>Totaal opbrengsten uit beleggingen</b>	<b>10.319</b>	<b>7.555</b>
<b>Lasten</b>		
Financieringslasten - netto	-3.262	-2.731
Beheerkosten	-391	-341
<b>Totaal lasten</b>	<b>-3.653</b>	<b>-3.072</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>6.666</b>	<b>4.483</b>
Over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting	-356	-368
Mutatie in de voorziening voor latente belastingsverplichtingen	-664	-500
Totaal vennootschapsbelasting	-1.020	-868
<b>Nettowinst na belastingen</b>	<b>5.646</b>	<b>3.615</b>
<b>Onderverdeling Nettowinst:</b>		
Operationeel beleggingsresultaat na belastingen	1.892	1.565
Herwaarderingsresultaat na belastingen	3.754	2.050
<b>Nettowinst na belastingen</b>	<b>5.646</b>	<b>3.615</b>
<b>Nettowinst per aandeel (USD)<sup>2</sup></b>	<b>0,86</b>	<b>0,58</b>
<b>Operationeel resultaat per aandeel (USD)<sup>2</sup></b>	<b>0,29</b>	<b>0,25</b>
<b>Herwaarderingsresultaat per aandeel (USD)<sup>2</sup></b>	<b>0,57</b>	<b>0,33</b>

<sup>1</sup> De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de in 2004 doorgevoerde stelselwijzigingen.

<sup>2</sup> Berekend op basis van het over de eerste drie maanden gewogen gemiddelde aantal uitstaande gewone aandelen van 6.550.038 (eerste drie maanden 2004: 6.198.207).

## MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

	01-01-2005/ 31-03-2005 (niet gecontroleerd) USD'000	01-01-2004/ 31-03-2004 <sup>1</sup> (niet gecontroleerd) USD'000
Stand aan het begin van de periode	105.731	95.545
Verkoop aandelen (bruto-opbrengst)	-	469
Emissiekosten aandelen	-	-22
Nettowinst	5.646	3.615
<b>Stand aan het einde van de periode</b>	<b>111.377</b>	<b>99.607</b>

## KASSTROOMOVERZICHT

	01-01-2005/ 31-03-2005 (niet gecontroleerd) USD'000	01-01-2004/ 31-03-2004 (niet gecontroleerd) USD'000
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.665	3.009
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-33	8.543
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.115	-8.273
Netto kasstroom	517	3.279
Liquide middelen aan het begin van de periode	2.577	4.369
<b>Liquide middelen aan het einde van de periode</b>	<b>3.094</b>	<b>7.648</b>

<sup>1</sup> De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de in 2004 doorgevoerde stelselwijzigingen.