

Persbericht

Datum 15 juli 2005

DIM VASTGOED: RESULTATEN OVER EERSTE HALFJAAR 2005

DIM Vastgoed N.V. heeft de nettowinst na belastingen over de eerste zes maanden van 2005 ten opzichte van dezelfde periode in 2004 zien stijgen met USD 12.483.000 (232%) tot USD 17.861.000.

Deze stijging is met name het gevolg van een hoger herwaarderingsresultaat, maar ook het operationeel beleggingsresultaat is gestegen.

	<u>Eerste zes maanden 2005</u> USD'000	<u>Eerste zes maanden 2004</u> USD'000	<u>Vershil in %</u>
Operationeel beleggingsresultaat na belastingen	4.483	3.093	+ 45%
Herwaarderingsresultaat na belastingen	<u>13.378</u>	<u>2.285</u>	+485%
<i>Nettowinst na belastingen</i>	17.861	5.378	+ 232%

De nettowinst per aandeel, berekend over het gemiddeld aantal uitstaande en in omloop zijnde aandelen, is met name door de hogere herwaarderingsresultaten gestegen met 214% tot USD 2,67 over de eerste zes maanden van het boekjaar (eerste zes maanden 2004: USD 0,85). Het operationeel resultaat per aandeel is met 37% gestegen en bedraagt USD 0,67 (eerste zes maanden 2004: USD 0,49).

Het direct rendement over de eerste zes maanden van 2005 bedraagt op jaarbasis 8,6% (eerste zes maanden 2004: 6,6% op jaarbasis). Het indirect rendement over de eerste zes maanden van 2005 bedraagt 12,8% (eerste zes maanden 2004: 2,4%).

Nettowinst

De nettohuuropbrengsten zijn gestegen met 19,9% tot USD 11.906.000 (eerste zes maanden 2004: USD 9.933.000). 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 halfjaar van 2005 bij aan de nettohuuropbrengsten.

DIM Vastgoed N.V. is een closed-end vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. DIM Vastgoed belegt in onroerend goed dat gelegen is in vier zuidelijke staten van de Verenigde Staten: Florida, Georgia, North Carolina en South Carolina. 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 waarderingsmethodiek en berekening van de intrinsieke waarde wordt verwezen naar het jaarverslag.

Voorts heeft de snelle herbelegging van de verkoopopbrengst van Galt Ocean Marketplace ertoe geleid dat het verlies aan huuroopbrengsten gedurende dit eerste halfjaar meer dan gecompenseerd werd met de inkomsten uit de vervangende winkelcentra. Vergelijking van de nettohuuroopbrengsten exclusief het effect van aan- en verkopen laat zien dat de nettohuuroopbrengsten met 5,8% zijn gestegen.

De herwaardering van het onroerend goed bedroeg over de eerste zes maanden van 2005 USD 16.137.000 (eerste zes maanden 2004: USD 2.848.000). Dit is een waardestijging van 4,8% ten opzichte van de boekwaarde van de portefeuille aan het begin van het jaar en de aankoopprijs van de gedurende de verslagperiode verworven objecten. Dit resultaat is onder te verdelen in USD 396.000 gerealiseerd verkoopresultaat (USD 2.096.000 winst op Galt Ocean Marketplace en USD 1.700.000 verlies op Pinewood Square) en USD 15.741.000 ongerealiseerd herwaarderingsresultaat op de portefeuille, inclusief het negatieve effect van de aankoopkosten van de in deze periode aangekochte objecten ad USD 1.111.000. Gedurende het eerste halfjaar werden de winkelcentra Magnolia Shoppes, North South Station, Hammocks Town Center, Keith Bridge Commons, Sunrise Town Center, Eustis Village en Freehome Village extern getaxeerd (de laatste twee in verband met de financiering). Alle taxaties resulteerden in lagere kapitalisatiefactoren met als gevolg hogere reële waarden.

Het totaal van de financieringslasten en de beheerkosten is gestegen met 21,9% en bedraagt USD 7.456.000 over de eerste zes maanden van 2005 (eerste zes maanden 2004: USD 6.118.000). Deze stijging wordt veroorzaakt door de financieringslasten van de nieuw aangekochte winkelcentra.

De over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting over het operationele resultaat daalde aanzienlijk met USD 755.000 tot een bate van USD 33.000 ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2004 (een last van USD 722.000). Deze daling is met name het gevolg van de fiscale aftrekbaarheid van de boeterente welke is betaald inzake de vervroegde aflossing van de hypothecaire lening op Galt Ocean Marketplace. 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 2.759.000 over de eerste zes maanden van 2005 (eerste zes maanden 2004: USD 563.000). De voorziening voor latente belastingverplichtingen, welke in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen van DIM Vastgoed is gewaardeerd op de contante waarde, bedraagt ultimo juni 2005 USD 10.076.000 (31 december 2004: USD 7.317.000). De nominale waarde van de verplichtingen bedraagt USD 30.241.000 (31 december 2004: USD 23.344.000).

Ontwikkeling eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Aan het begin van het jaar bedroeg het eigen vermogen USD 105.731.000. Per gewoon aandeel is dit USD 16,14 (inclusief dividend), gebaseerd op 6.550.038 aandelen in omloop.

Op 18 april 2005 werd het dividend over het boekjaar 2004 uitgekeerd. Aandeelhouders die 70,9% van het uitstaande aandelenkapitaal vertegenwoordigen, hebben gekozen voor een uitkering in aandelen ten laste van de agioreserve (2004: 46,0%). Dientengevolge werd een contant dividend van USD 2.232.000 uitgekeerd op 1.907.469 uitstaande gewone aandelen (USD 1,17 per aandeel) en werden 343.894 nieuwe aandelen als stockdividend uitgekeerd (2 nieuwe aandelen voor elke 27 gehouden aandelen).

Na toevoeging van de nettowinst over de eerste zes maanden van 2005 ad USD 17.861.000 en onder aftrek van het uitgekeerde contante dividend (USD 2.232.000) bedroeg het eigen vermogen van DIM Vastgoed per 30 juni 2005 USD 121.360.000. Ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2004 betekent dit een stijging met 14,8%.

De intrinsieke waarde per aandeel steeg met 17,6% van USD 14,97 per 1 januari 2005 (gecorrigeerd voor het contante dividend over het boekjaar 2004 ad USD 1,17) naar USD 17,60 per 30 juni 2005, op basis van 6.893.932 uitstaande en in omloop zijnde gewone aandelen.

Waarderingsgrondslagen

Met ingang van het boekjaar 2005 geldt voor geconsolideerde jaarrekeningen van Nederlandse beursgenoteerde ondernemingen dat rapportage conform International Financial Reporting Standards ('IFRS') verplicht is. Voor DIM Vastgoed geldt deze verplichting vooralsnog niet, aangezien zij geen geconsolideerde jaarrekening opstelt. De beleggingsactiviteiten van DIM Vastgoed worden immers binnen slechts één enkele vennootschap uitgevoerd en derhalve is geen sprake van een geconsolideerde jaarrekening. Hoewel DIM Vastgoed niet verplicht is de waarderingsgrondslagen van IFRS te hanteren, doet zij dit wel, echter met één belangrijke uitzondering, namelijk de waardering van belastinglatenties. Onder IFRS is alleen een nominale waardering van deze latente verplichting toegestaan. Een nominale waardering wil zeggen dat de verplichting voor de volle 100% is opgenomen uitgaande van een afwikkeling van deze verplichting tegen het effectieve belastingtarief op zeer korte termijn. DIM Vastgoed is echter van mening dat een contant gemaakte waardering toepasselijker is. Immers, het gaat om een latente verplichting die zich naar verwachting pas in de verre toekomst zal materialiseren. Een dergelijke wijze van waarden geeft een reëler beeld van de financiële situatie van de vennootschap en is volkomen in overeenstemming met de Nederlandse richtlijnen op dit gebied. Daarbij geldt dat de beleggingsportefeuille door DIM Vastgoed tegen reële waarde wordt gewaardeerd. Het contant maken van de in de toekomst verwachte geldstroom speelt hierbij een belangrijke rol. Het waarden van de latente belastingverplichtingen op contante waarde is dan ook consistent met de waarderingsgrondslag voor de activa van DIM Vastgoed.

In deze opvatting staat DIM Vastgoed niet alleen. Ook andere beursgenoteerde onroerendgoedfondsen publiceren een intrinsieke waarde per aandeel aangepast naar meer reële grondslagen, omdat IFRS bij de waardering van onroerendgoedondernemingen geen rekening houdt met een aantal bedrijfsmatige aspecten, waaronder de verwachte looptijd van latente belastingverplichtingen. In deze herrekenende intrinsieke waarde wordt de latente belastingpositie op contante waarde gewaardeerd.

Overigens vermeldt DIM Vastgoed in de toelichting op de jaarrekening alsmede in haar kwartaalrapportages de nominale waarde van deze latente verplichtingen, zodat beleggers en analisten de gerapporteerde intrinsieke waarde desgewenst kunnen omrekenen naar een intrinsieke waarde op IFRS-basis

Portefeuilleontwikkelingen

Op 4 mei 2005 werd Galt Ocean Marketplace, gelegen in Fort Lauderdale, Florida, verkocht. Galt Ocean Marketplace werd in januari 1998 aangekocht voor USD 15.200.000. De verkoopopbrengst na aftrek van verkoopkosten bedroeg USD 19.677.000, hetgeen USD 3.727.000 hoger is dan de interne waardering per 31 maart 2005. Inclusief de verschuldigde boeterente in verband met vervroegde aflossing van de financiering en overige verkoopkosten komt het netto gerealiseerde verkoopresultaat uit op USD 2.096.000.

Op 10 mei 2005 heeft DIM Vastgoed het winkelcentrum Eustis Village, gelegen in Eustis, een voorstad van Orlando, Florida, aangekocht. De aankoopprijs van het in 2002 gebouwde winkelcentrum bedroeg USD 17.178.000 (exclusief aankoopkosten). Het winkelcentrum heeft een totaal verhuurbare oppervlakte van 136.927 vierkante voet (12.721 m²) met een bezettingsgraad van 99,1%. Circa 72% van de oppervlakte is langdurig verhuurd aan de twee belangrijkste huurders, Publix Supermarkets en Beall's Department Store.

Op 18 mei 2005 werd vervolgens het winkelcentrum Freehome Village, gelegen in Canton, Cherokee County, een voorstad van Atlanta, Georgia, aangekocht. De aankoopprijs van het in 2003 gebouwde winkelcentrum bedroeg USD 12.887.000 (exclusief aankoopkosten). Het winkelcentrum heeft een totaal verhuurbare oppervlakte van 74.340 vierkante voet (6.906 m²), waarvan circa 60% langdurig verhuurd is aan Publix Supermarkets. Van de totale oppervlakte van Freehome Village was op het moment van de aankoop 14,3% nog niet verhuurd. Hiervoor is een korting op de aankoopprijs bedongen. De verwachting is dat de bezettingsgraad gestaag zal toenemen.

Met de acquisitie van Freehome Village en Eustis Village is de netto-opbrengst uit de verkoop van Galt Ocean Marketplace grotendeels op tijd herbelegd om te voldoen aan de

voorwaarden voor de '1031-exchange'. Hierdoor is de Amerikaanse vennootschapsbelasting die verschuldigd is over dat deel van de op de verkoop van Galt Ocean Marketplace

gerealiseerde boekwinst langjarig uitgesteld. Naar verwachting zal de acquisitie van een derde vervangend object binnen afzienbare tijd zijn afgerond, waarmee de gehele belastingheffing over de gerealiseerde verkoopwinst wordt uitgesteld.

Op 16 juni 2005 verkocht DIM Vastgoed het winkelcentrum Pinewood Square, gelegen in Lake Worth, Palm Beach County, Florida. Pinewood Square is in april 1998 verworven door DIM Vastgoed voor USD 15.150.000. De verkoopopbrengst na aftrek van verkoopkosten bedroeg USD 21.250.000. Rekening houdend met overige kosten in verband met het afboeken van nog niet afgeschreven makelaarsprovisies, afsluitkosten van de externe financiering en dergelijke heeft deze verkoop geresulteerd in een netto boekverlies van USD 1.700.000 ten opzichte van de interne waardering van Pinewood Square per 31 maart 2005.

Na de verkopen van Galt Ocean Marketplace en Pinewood Square en de aankopen van Eustis Village en Freehome Village bestaat de portefeuille van DIM Vastgoed uit 15 objecten met een totale waarde van USD 314.465.000 per 30 juni 2005.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de objecten in portefeuille bedraagt per 30 juni 2005 96,7% (31 maart 2005 97,0%; 31 december 2004: 96,8%).

Aangekondigd bod Homburg Invest op aandelen DIM Vastgoed

Op 14 juni 2005 heeft Homburg Invest, Inc. via een persbericht bekend gemaakt dat zij voornemens is een ongevraagd openbaar bod te doen op de aandelen DIM Vastgoed. Vervolgens heeft DIM Vastgoed een indicatief bod ontvangen dat ondermeer een prijs van USD 17,29 in contanten inhoudt. DIM Vastgoed heeft op 23 juni met een persbericht bekend gemaakt dat directie en commissarissen dit bod niet steunen omdat zij dit te laag vinden. In een persbericht van eveneens 23 juni heeft Homburg Invest bekend gemaakt dat het standpunt van DIM Vastgoed geen aanleiding is om van haar voornemen af te zien. Een definitief bod is tot op heden niet uitgebracht. Er heeft nog nader overleg plaatsgevonden met Homburg Invest, maar dat heeft niet geleid tot andere inzichten bij DIM Vastgoed. Voor meer informatie wordt verwezen naar de persberichten van DIM Vastgoed van 23 en 28 juni en 6 en 13 juli 2005, die beschikbaar zijn via de website van DIM Vastgoed (www.dimvastgoed.nl).

Vooruitzichten

Als DIM Vastgoed haar eigen vermogen kan vergroten door middel van het verkopen van treasury 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'.

Met name als gevolg van de continue positieve herwaarderingresultaten stelt DIM Vastgoed haar eerder uitgesproken verwachting voor de nettowinst per aandeel opnieuw naar boven bij. Dankzij de enorme belangstelling – welke nog steeds toeneemt - voor het type beleggingen zoals deze zich in de portefeuille van DIM Vastgoed bevinden, is sprake van een opwaartse trend in de waardering van de objecten van DIM Vastgoed. 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 2,70 tot USD 3,20, 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.

Beloning raad van commissarissen

De Stichting Prioriteit DIM Vastgoed heeft besloten de beloning van de leden van de raad van commissarissen met ingang van boekjaar 2005 te verhogen in het licht van de toegenomen zwaarte van de functie, mede als gevolg van de uitbreiding van de portefeuille. De vaste vergoeding per commissaris per jaar is nu vastgesteld op € 20.000 (voorheen € 15.000) op basis van maximaal zes vergaderingen per jaar. Als er gedurende het boekjaar meer dan zes vergaderingen worden gehouden krijgt een commissaris een extra vergoeding van € 2.500 per additionele vergadering (voorheen idem).

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

J.W. Dane, directeur
Telefoon 010-2013610

E-mail info@dimvastgoed.nl

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

E-mail info@dimvastgoed.nl

www.dimvastgoed.nl

FINANCIËLE BIJLAGE

De waardering van de activa en passiva per 30 juni 2005 alsmede de bepaling van het resultaat zijn geschied overeenkomstig de grondslagen zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening 2004.

De cijfers over de eerste zes maanden van 2005 en 2004 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd. De balans per 31 december 2004 is ontleend aan de jaarrekening 2004.

KERNCIJFERS PER AANDEEL

	01-01-2005/ 30-06-2005	01-01-2004/ 30-06-2004
Aantal aandelen		
Ultimo aantal uitgegeven en uitstaande gewone aandelen	7.366.976	7.023.082
Waarvan gehouden door DIM Vastgoed	473.044	568.250
Ultimo aantal gewone aandelen in omloop	6.893.932	6.454.832
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	6.690.636	6.301.171
Aantal uitstaande prioriteitsaandelen	300	300
Nettowinst per aandeel (USD)¹	2,67	0,85
Intrinsieke waarde per aandeel (USD)¹		
Einde periode	17,60	15,12
Begin periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	16,14	15,43
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	14,97	14,31
Beurskoersen (USD)		
Hoogste koers	18,05	15,50
Laagste koers	15,26	13,35
Koers ultimo periode	17,40	15,10
Beursomzet, gemiddeld aantal aandelen per dag (enkel telling)	10.637	4.969
Discount beurskoers t.o.v. intrinsieke waarde ultimo periode	-1,1%	-0,1%

¹ De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de in het derde kwartaal van 2004 doorgevoerde stelselwijzigingen.

BALANS (vóór winstverdeling)

	30-06-2005 (geen accountants- controle toegepast)	31-12-2004 (ontleend aan de jaarrekening 2004)
	USD'000	USD'000
ACTIVA		
Beleggingen		
Onroerend goed	314.465	305.678
Vorderingen		
Vorderingen op huurders	1.232	2.278
Overlopende activa	3.792	448
	5.024	2.726
Overige activa		
Liquide middelen	14.784	2.577
Andere activa	1.595	1.869
	16.379	4.446
Totaal activa	335.868	312.850
PASSIVA		
Eigen vermogen		
	121.360	105.731
Vorzieningen		
	10.076	7.317
Langlopende schulden		
Externe financiering	179.542	173.582
Overige langlopende schulden	765	886
	180.307	174.468
Kortlopende schulden		
Externe financiering	18.964	24.054
Overige kortlopende schulden	5.161	1.280
	24.125	25.334
Totaal passiva	335.868	312.850
Intrinsieke waarde per aandeel (USD)¹	17,60	16,14

¹ Berekend op basis van 6.893.932 gewone aandelen in omloop per 30 juni 2005 (per 31 december 2004: 6.550.038 aandelen).

WINST-EN-VERLIESREKENING
(Geen accountantscontrole toegepast)

	Tweede kwartaal		Eerste halfjaar	
	01-04-2005/ 30-06-2005	01-04-2004/ 30-06-2004 ¹⁾	01-01-2005/ 30-06-2005	01-01-2004/ 30-06-2004 ¹⁾
	USD'000	USD'000	USD'000	USD'000
Brutohuuropbrengsten	6.592	5.597	13.053	11.207
Exploitatiekosten	-587	-669	-1.147	-1.274
Nettohuuropbrengsten	6.005	4.928	11.906	9.933
Gerealiseerde verkoopresultaten onroerend goed	396	-	396	131
Ongerealiseerde herwaardering onroerend goed	11.323	298	15.741	2.717
Herwaardering onroerend goed	11.719	298	16.137	2.848
Totaal opbrengsten uit beleggingen	17.724	5.226	28.043	12.781
Lasten				
Financieringslasten - netto	-3.332	-2.719	-6.594	-5.450
Beheerkosten	-471	-327	-862	-668
Totaal lasten	-3.803	-3.046	-7.456	-6.118
Resultaat voor belastingen	13.921	2.180	20.587	6.663
Over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting	389	-354	33	-722
Mutatie in de voorziening voor latente belastingsverplichtingen	-2.095	-63	-2.759	-563
Totaal vennootschapsbelasting	-1.706	-417	-2.726	-1.285
Nettowinst na belastingen	12.215	1.763	17.861	5.378
Onderverdeling Nettowinst:				
Operationeel beleggingsresultaat na belastingen	2.591	1.528	4.483	3.093
Herwaarderingsresultaat na belastingen	9.624	235	13.378	2.285
Nettowinst na belastingen	12.215	1.763	17.861	5.378
Nettowinst per aandeel (USD)²⁾	1,79	0,28	2,67	0,85
Operationeel resultaat per aandeel (USD)²⁾	0,38	0,24	0,67	0,49
Herwaarderingsresultaat per aandeel (USD)²⁾	1,41	0,04	2,00	0,36

¹ De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de in het derde kwartaal van 2004 doorgevoerde stelselwijzigingen.

² Berekend op basis van het over de eerste zes maanden gewogen gemiddelde aantal in omloop zijnde gewone aandelen van 6.690.636 (eerste zes maanden 2004: 6.301.171).

MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

	01-01-2005/ 30-06-2005 (geen accountants- controle toegepast) USD'000	01-01-2004/ 30-06-2004 ¹) (geen accountants- controle toegepast) USD'000
Stand aan het begin van de periode	105.731	95.545
Winstverdeling voorgaand boekjaar	-2.232	-3.766
Verkoop aandelen (bruto-opbrengst)	-	522
Emissiekosten aandelen	-	-74
Nettowinst	17.861	5.378
Stand aan het einde van de periode	121.360	97.605

KASSTROOMOVERZICHT

	01-01-2005/ 30-06-2005 (geen accountants- controle toegepast) USD'000	01-01-2004/ 30-06-2004 ¹) (geen accountants- controle toegepast) USD'000
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.087	4.797
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.199	-14.704
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.079	9.350
Netto kasstroom	12.207	-557
Liquide middelen aan het begin van de periode	2.577	4.369
Liquide middelen aan het einde van de periode	14.784	3.812

¹ De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de in het derde kwartaal van 2004 doorgevoerde stelselwijzigingen.