

# Persbericht

14 oktober 2004

## **DIM VASTGOED N.V.: RESULTATEN OVER DE EERSTE NEGEN MAANDEN 2004**

DIM Vastgoed heeft de nettowinst na belastingen over de eerste negen maanden van 2004 ten opzichte van dezelfde periode in 2003 zien stijgen met USD 1.305.000 (16,6%) tot USD 9.170.000. Deze stijging is met name het gevolg van een 43,3% hoger herwaarderingsresultaat. Ook het operationeel beleggingsresultaat is gestegen (2,0%).

	Eerste negen maanden 2004 USD'000	Eerste negen maanden 2003 USD'000	Vershil in %
Operationeel beleggingsresultaat na belastingen	5.198	5.094	+ 2,0%
Herwaarderingsresultaat na belastingen	<u>3.972</u>	<u>2.771</u>	+ 43,3%
<i>Nettowinst na belastingen</i>	<b>9.170</b>	<b>7.865</b>	<b>+ 16,6%</b>

De nettowinst per aandeel, berekend over het gemiddeld aantal uitstaande en in omloop zijnde aandelen, is over de eerste negen maanden van het boekjaar gestegen met 7,1% tot USD 1,44 (eerste negen maanden 2003: USD 1,34). Het operationeel resultaat per aandeel is met 6,3% gedaald en bedraagt USD 0,82 (eerste negen maanden 2003: USD 0,87). Deze daling is het gevolg van met name de uitbreiding van het aantal aandelen in omloop door de uitgifte van stockdividend in april 2004 en in mindere mate de verkoop van aandelen. Het direct rendement over de eerste negen maanden van 2004 bedraagt op jaarbasis 7,4% (eerste negen maanden 2003: 8,3% op jaarbasis). Het indirect rendement over de eerste negen maanden van 2004 bedraagt 4,2% (eerste negen maanden 2003: 3,4%).

### **Gehanteerde grondslagen**

Met ingang van boekjaar 2004 past DIM Vastgoed de gewijzigde Richtlijn 615 van de Raad voor de Jaarverslaggeving toe. Deze Richtlijn stelt dat gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen van de beleggingen in de winst-en-verliesrekening dienen te worden verantwoord. Tevens is het niet langer mogelijk een deel van de beheerkosten en de afschrijvingen direct ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Voorts heeft DIM Vastgoed besloten voor het boekjaar 2004 een aantal overige nieuwe grondslagen toe te passen teneinde beter aan te sluiten bij de gewijzigde bepalingen in de Richtlijnen 615 en 213. Als gevolg van deze wijzigingen sluiten de door DIM Vastgoed gehanteerde grondslagen nog meer aan bij de internationale verslaggevingregels (IFRS). Deze gewijzigde grondslagen betreffen de aan- en verkoopkosten van het onroerend goed, de behandeling van uitgaven ten behoeve van onroerendgoedprojecten alsmede de verantwoording van emissiekosten.

Aankoopkosten worden nu verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van het onroerend goed en vormen onderdeel van de waardeverandering bij de eerstvolgende waardering na aankoop. Gegeven de door DIM Vastgoed gehanteerde systematiek van

maandelijkse interne waardering van de objecten betekent dit in concreto dat de aankoopkosten aan het eind van de maand van aankoop ten laste van het herwaarderingsresultaat worden gebracht. Uitgaven aan objecten na aankoop worden nu in beginsel als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten van het onroerend goed, ten laste van het resultaat gebracht. Slechts uitgaven die aantoonbaar leiden tot een hogere marktwaarde van het onroerend goed worden geactiveerd. Verkoopkosten worden nu uitsluitend in de waardering van het onroerend goed in aanmerking genomen indien en zodra er een stellig voornemen tot verkopen bestaat.

Emissiekosten worden nu rechtstreeks ten laste van het agio gebracht. De vergelijkende cijfers zijn voor deze stelselwijzigingen aangepast. De stelselwijzigingen en het effect hiervan op de gerapporteerde nettowinst en het eigen vermogen worden verder toegelicht in het Bericht over het derde kwartaal 2004 dat op 3 november aanstaande verschijnt.

### **Nettowinst**

De nettohuuropbrengsten zijn gestegen met 4,0% tot USD 15.754.000 (eerste negen maanden 2003: USD 15.155.000). Deze stijging is met name het gevolg van de mutaties in de portefeuille. Vergelijking van de nettohuuropbrengsten exclusief het effect van aan- en verkopen laat zien dat de nettohuuropbrengsten met 1,2% zijn gestegen. Het positieve effect van een gemiddeld hogere bezettingsgraad en gestegen gemiddelde huurprijzen is enigszins getemperd door een stijging van de niet aan huurders door te belasten onderhoudskosten. Deze onderhoudskosten waren over de eerste negen maanden van 2004 USD 302.000 hoger dan over de vergelijkbare periode in 2003, hetgeen met name veroorzaakt is door het vervangen van de dakbedekking van Sunrise Town Center.

De herwaardering van het onroerend goed bedroeg over de eerste negen maanden van 2004 USD 4.925.000 (1,7% van de boekwaarde van de portefeuille). Dit resultaat is onder te verdelen in USD 131.000 gerealiseerd herwaarderingsresultaat op de verkoop van Silver Lakes en USD 4.794.000 ongerealiseerd herwaarderingsresultaat op de portefeuille (inclusief het negatieve effect van de aankoopkosten van Golden Park Village en The Vineyards ad USD 856.000). In het derde kwartaal van 2004 werd Brawley Commons extern getaxeerd. Deze taxatie resulteerde in een lagere kapitalisatiefactor met als gevolg een positieve herwaardering van USD 666.000 voor dit winkelcentrum. Eerder in het jaar werden Galt Ocean Marketplace en Pinewood Square al extern getaxeerd. Hiervan droeg met name Pinewood Square positief bij aan het herwaarderingsresultaat. Over de eerste negen maanden van 2003 bedroeg het herwaarderingsresultaat op het onroerend goed USD 3.994.000 ofwel 1,6% (volledig ongerealiseerd; inclusief het negatieve effect van de aankoopkosten van Keith Bridge Commons en Sunrise Town Center ad USD 962.000). In deze vergelijkende periode werden drie objecten extern getaxeerd, waarvan twee in het eerste kwartaal en één in het tweede kwartaal.

Het totaal van de financieringslasten en de beheerkosten is fractioneel gedaald en bedraagt USD 9.418.000 over de eerste negen maanden van 2004 (eerste negen maanden 2003: USD 9.476.000). De beheerkosten zijn met 4,5% gedaald, met name als gevolg van lagere advieskosten. De financieringslasten zijn nagenoeg gelijk gebleven.

De over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting over het operationele resultaat steeg met USD 553.000 tot USD 1.138.000 ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2003 (USD 585.000). Deze toename is het gevolg van een stijging van het fiscale resultaat, welke mede wordt verklaard door bepaalde investeringen in gebouwen die in voorgaande perioden vervroegd zijn afgeschreven. Deze stijging wordt deels tenietgedaan door een dientengevolge lagere dotatie aan de voorziening voor de latente belastingverplichtingen (USD 953.000 over de eerste negen maanden 2004; eerste negen maanden 2003: USD 1.223.000).

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

Aan het begin van het jaar bedroeg het eigen vermogen vóór het effect van doorgevoerde stelselwijzigingen USD 97.670.000. Per 1 januari 2004 werd het cumulatieve effect van de stelselwijzigingen inzake de verwerking van aan- en verkoopkosten, uitgaven ten behoeve van onroerendgoedobjecten en emissiekosten ad USD 2.125.000 ten laste van het eigen vermogen gebracht. Het eigen vermogen inclusief het effect van de stelselwijziging bedroeg per 1 januari 2004 derhalve USD 95.545.000 of USD 15,43 per gewoon aandeel (inclusief dividend), gebaseerd op 6.191.272 aandelen in omloop.

In februari 2004 werd de uitgifte van 600.000 nieuwe aandelen door DIM Vastgoed voorbereid. Deze aandelen worden op de markt gebracht steeds wanneer daarvoor een acceptabele prijs kan worden gerealiseerd en de opbrengst tegen een aantrekkelijk rendement kan worden geïnvesteerd. DIM Vastgoed heeft in de periode maart - september 2004 in totaal 124.776 aandelen verkocht tegen een gemiddelde verkoopprijs van USD 15,38 per aandeel. De totale opbrengst van de verkoop van aandelen gedurende de eerste negen maanden van het boekjaar ad USD 1.919.000 is ten gunste van de agioreserve gebracht. De kosten in verband met deze emissie ad USD 113.000 (bestaande uit USD 61.000 eenmalige kosten in verband met de uitgifte van de 600.000 nieuwe aandelen waaronder met name kapitaalbelasting en een vergoeding voor het betaalkantoor, USD 48.000 marketing- en emissievergoeding voor Dane Investors Management B.V. en USD 4.000 verkoopprovisie voor de bank) zijn hierop in mindering gebracht. De netto-opbrengst van de verkoop van aandelen bedraagt derhalve USD 1.806.000.

In april 2004 kozen aandeelhouders die 46,0% van het uitstaande aandelenkapitaal vertegenwoordigden voor een dividenduitkering in aandelen ten laste van de agioreserve. Dientengevolge werd een contant dividend van USD 3.766.000 uitgekeerd op de op dat moment 3.362.397 uitstaande gewone aandelen (USD 1,12 per aandeel) en werden 228.810 aandelen als stockdividend uitgekeerd (2 nieuwe aandelen voor elke 25 gehouden aandelen).

Na toevoeging van de nettowinst ad USD 9.170.000 en de netto-opbrengst van de verkoop van aandelen en onder aftrek van het uitgekeerde contante dividend (USD 3.766.000), bedroeg het eigen vermogen van DIM Vastgoed per 30 september 2004 USD 102.755.000. Ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2003 betekent dit een stijging met 7,5%. De intrinsieke waarde per aandeel steeg met 9,7% van USD 14,31 per 1 januari 2004 (na het doorvoeren van de stelselwijziging en gecorrigeerd voor het contante dividend over het boekjaar 2003 ad USD 1,12) naar USD 15,70 per 30 september 2004, op basis van 6.544.858 uitstaande en in omloop zijnde gewone aandelen.

### **Portefeuilleontwikkelingen**

Na de verkoop van Silver Lakes in het eerste kwartaal van 2004 en de daarop volgende aankopen van Golden Park Village en The Vineyards in het tweede kwartaal zijn er in het derde kwartaal geen mutaties in de portefeuille geweest.

#### *Bezettingsgraad*

De bezettingsgraad van de objecten in portefeuille bedraagt per 30 september 2004 97,0% (30 juni 2004: 96,8%; 31 december 2003: 96,6%).

### **Partex overeenkomst**

Sommige beleggers in DIM Vastgoed houden hun belang via Holding Partex East B.V. ('East') en Holding Partex West B.V. ('West'). Beide zijn zogenaamde stapelstructuren met een belang van respectievelijk circa 25 % en circa 13 % in DIM Vastgoed. Deze structuur faciliteert voor hen gebruikmaking van de fiscale deelnemingsvrijstelling. Door wijziging van de tussen DIM Vastgoed en East en West geldende afspraken per 27 september 2004 krijgen deze beleggers thans toegang tot de aandeelhoudersvergadering van DIM Vastgoed en kunnen zij het stemrecht op individuele basis, naar gelang van hun belang en naar eigen inzicht uitoefenen. Het stemrecht kan dus niet meer en bloc worden uitgeoefend. DIM Vastgoed is van mening dat de nieuwe regeling de transparantie verbetert en beter aansluit bij huidige inzichten ten aanzien van aandeelhoudersrechten. Daarmee wordt het belang van de vennootschap en dat van alle aandeelhouders gediend. Meer informatie over deze regeling wordt vermeld in het Bericht over het derde kwartaal 2004, dat op 3 november aanstaande verschijnt, onder 'Overige gegevens'.

### **Vooruitzichten**

Op basis van de huidige portefeuille en geldende inzichten, onvoorziene omstandigheden voorbehouden en met inachtneming van de gewijzigde grondslagen, verwacht DIM Vastgoed voor 2004 een nettowinst per aandeel van minimaal USD 1,70 tot USD 1,90 waaronder een operationeel beleggingsresultaat per aandeel van minimaal USD 1,10<sup>1</sup>.

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. Ondanks de met de stelselwijzigingen gemoeid gaande herrekening van de intrinsieke waarde handhaaft DIM Vastgoed haar verwachting dat in 2005 over het boekjaar 2004 een dividend van USD 1,17 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 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 waarderingssystematiek en berekening van de intrinsieke waarde wordt verwezen naar het jaarverslag 2003 en het Bericht over het derde kwartaal 2004 dat op 3 november aanstaande verschijnt.**

---

<sup>1</sup> Op basis van de oude grondslagen voor de verwerking van aan- en verkoopkosten, uitgaven ten behoeve van onroerendgoedprojecten en emissiekosten, zou de huidige verwachting uitgaan van een nettowinst per aandeel van minimaal USD 1,66 tot USD 1,86, waaronder een operationeel beleggingsresultaat van minimaal USD 1,04.

**KERNCIJFERS PER AANDEEL**

	<b>01-01-2004/ 30-09-2004</b> (niet gecontroleerd)	<b>01-01-2003/ 30-09-2003</b> (niet gecontroleerd)
<b>Aantal aandelen</b>		
Ultimo aantal uitgegeven en uitstaande gewone aandelen	7.023.082	6.194.272
Waarvan gehouden door DIM Vastgoed	<u>478.224</u>	<u>134.390</u>
Ultimo aantal gewone aandelen in omloop	6.544.858	6.059.882
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	6.368.508	5.848.961
Aantal uitstaande prioriteitsaandelen	300	300
<b>Nettowinst per aandeel (USD)<sup>1)</sup></b>	1,44	1,34
<b>Intrinsieke waarde per aandeel (USD)<sup>1)</sup></b>		
- einde periode	15,70	14,76
- begin periode (exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar)	14,31	13,56
- begin periode (inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar)	15,43	14,65
<b>Beurskoersen (USD)</b>		
Hoogste koers	15,60	13,20
Laagste koers	13,35	11,65
Koers ultimo periode	15,00	12,55
Beursomzet, gemiddeld aantal aandelen per dag (enkeltelling)	4.776	3.800
Discount beurskoers t.o.v. intrinsieke waarde ultimo periode	4,5%	15,0%

1) De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de in 2004 doorgevoerde stelselwijzigingen.

**BALANS (vóór winstverdeling)**

	<b>30-09-2004</b> (niet gecontroleerd)	<b>31-12-2003<sup>1)</sup></b> (gecontroleerd)
	USD'000	USD'000
<b>ACTIVA</b>		
<b>Beleggingen</b>		
Onroerend goed	<b>278.230</b>	<b>258.514</b>
<b>Vorderingen</b>		
Vorderingen op huurders	1.752	1.951
Overlopende activa	328	156
	<b>2.080</b>	<b>2.107</b>
<b>Overige activa</b>		
Liquide middelen	4.755	4.369
Andere activa	1.924	1.930
	<b>6.679</b>	<b>6.299</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>286.989</b>	<b>266.920</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
	<b>102.755</b>	<b>95.545</b>
<b>Vorzieningen</b>		
	<b>6.827</b>	<b>5.874</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Externe financiering	158.689	146.930
Overige langlopende schulden	856	775
	<b>159.545</b>	<b>147.705</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Externe financiering	14.280	16.255
Overige kortlopende schulden	3.582	1.541
	<b>17.862</b>	<b>17.796</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>286.989</b>	<b>266.920</b>
<b>Intrinsieke waarde per aandeel (USD)<sup>2)</sup></b>	<b>15,70</b>	<b>15,43</b>

1) De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de in 2004 doorgevoerde stelselwijzigingen.  
Zie verder onder Overige gegevens.

2) Berekend op basis van 6.544.858 gewone aandelen in omloop per 30 september 2004 (per 31 december 2003: 6.191.272 aandelen).

## WINST- EN-VERLIESREKENING

	Derde kwartaal		Eerste negen maanden	
	01-07-2004/ 30-09-2004 USD'000 (niet gecontroleerd)	01-07-2003/ 30-09-2003 <sup>1)</sup> USD'000 (niet gecontroleerd)	01-01-2004/ 30-09-2004 USD'000 (niet gecontroleerd)	01-01-2003/ 30-09-2003 <sup>1)</sup> USD'000 (niet gecontroleerd)
Brutohuuropbrengsten	6.205	5.659	17.412	16.652
Exploitatiekosten	-384	-532	-1.658	-1.497
<b>Nettohuuropbrengsten</b>	<b>5.821</b>	<b>5.127</b>	<b>15.754</b>	<b>15.155</b>
Gerealiseerde herwaardering onroerend goed	-	-	131	-
Ongerealiseerde herwaardering onroerend goed	2.077	1.104	4.794	3.994
<b>Herwaardering onroerend goed</b>	<b>2.077</b>	<b>1.104</b>	<b>4.925</b>	<b>3.994</b>
<b>Totaal opbrengsten uit beleggingen</b>	<b>7.898</b>	<b>6.231</b>	<b>20.679</b>	<b>19.149</b>
<b>Lasten</b>				
Financieringslasten - netto	-2.947	-2.856	-8.397	-8.407
Beheerkosten	-353	-310	-1.021	-1.069
<b>Totaal lasten</b>	<b>-3.300</b>	<b>-3.166</b>	<b>-9.418</b>	<b>-9.476</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>4.598</b>	<b>3.065</b>	<b>11.261</b>	<b>9.673</b>
Over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting	-416	-131	-1.138	-585
Mutatie in de voorziening voor latente belastingverplichtingen	-390	-375	-953	-1.223
Totaal vennootschapsbelasting	-806	-506	-2.091	-1.808
<b>Nettowinst na belastingen</b>	<b>3.792</b>	<b>2.559</b>	<b>9.170</b>	<b>7.865</b>
<b>Onderverdeling Nettowinst:</b>				
Operationeel beleggingsresultaat na belastingen	2.105	1.830	5.198	5.094
Herwaarderingsresultaat na belastingen	1.687	729	3.972	2.771
<b>Nettowinst na belastingen</b>	<b>3.792</b>	<b>2.559</b>	<b>9.170</b>	<b>7.865</b>
<b>Nettowinst per aandeel (USD)<sup>2)</sup></b>	<b>0,60</b>	<b>0,44</b>	<b>1,44</b>	<b>1,34</b>
<b>Operationeel resultaat per aandeel (USD)<sup>2)</sup></b>	<b>0,33</b>	<b>0,31</b>	<b>0,82</b>	<b>0,87</b>
<b>Herwaarderingsresultaat per aandeel (USD)<sup>2)</sup></b>	<b>0,27</b>	<b>0,13</b>	<b>0,62</b>	<b>0,47</b>

1) De vergelijkende cijfers zijn aangepast in verband met de in 2004 doorgevoerde stelselwijzigingen. Zie verder onder Overige gegevens.

2) Berekend op basis van het over de eerste negen maanden gewogen gemiddelde aantal uitstaande gewone aandelen van 6.368.508 (eerste negen maanden 2003: 5.848.961).

## MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

	01-01-2004/ 30-09-2004 USD'000 (niet gecontroleerd)	01-01-2003/ 30-09-2003 USD'000 (niet gecontroleerd)
Stand aan het begin van de periode vóór effect stelselwijzigingen doorgevoerd in 2004	97.670	86.343
Stelselwijziging - aankoopkosten	-4.863	-4.744
Stelselwijziging - uitgaven na aankoop	-677	-354
Stelselwijziging - verkoopkosten	3.363	2.662
Stelselwijziging - emissiekosten	-180	-511
Effect stelselwijzigingen op voorziening voor latente belastingverplichtingen	232	246
<b>Stand aan het begin van de periode, inclusief effecten stelselwijziging</b>	<b>95.545</b>	<b>83.642</b>
Contant dividend over voorgaand boekjaar	-3.766	-3.665
Verkoop aandelen (bruto-opbrengst)	1.919	1.581
Emissiekosten aandelen	-113	-
Nettowinst	9.170	7.865
<b>Stand aan het einde van de periode</b>	<b>102.755</b>	<b>89.423</b>

## KASSTROOMOVERZICHT

	01-01-2004/ 30-09-2004 USD'000 (niet gecontroleerd)	01-01-2003/ 30-09-2003 USD'000 (niet gecontroleerd)
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.561	7.392
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.705	-27.723
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.530	13.408
Netto kasstroom	386	-6.923
Liquide middelen aan het begin van de periode	4.369	10.586
<b>Liquide middelen aan het einde van de periode</b>	<b>4.755</b>	<b>3.663</b>