

Brief aan de aandeelhouder

Datum 13 juli 2005
Referentie directie/jd/tk
Onderwerp Informatie DIM Vastgoed N.V.

Geachte aandeelhouder,

Gelet op de recente ontwikkelingen rond DIM Vastgoed N.V. en de publiciteit hierover lijkt het ons het juiste moment om u daarover per brief nader te informeren.

Op 14 juni 2005 heeft Homburg Invest, Inc. (Homburg), een Canadees vastgoedfonds onder leiding van de heer R. Homburg, via een persbericht bekendgemaakt dat zij voornemens is een ongevraagd openbaar bod te doen op de aandelen DIM Vastgoed. Vervolgens heeft DIM Vastgoed een indicatief bod ontvangen, zijnde USD 17,29 per aandeel in contanten of USD 18,08 indien de aandeelhouder DIM Vastgoed opteert voor 50% contanten en 50% aandelen Homburg of USD 18,86 ingeval de gehele betaling in aandelen Homburg plaatsvindt.

DIM Vastgoed heeft op 23 juni 2005 bekendgemaakt dat haar directie en raad van commissarissen het bod van Homburg niet steunen omdat zij het te laag achten. Wij verwijzen hiervoor naar het persbericht van die datum dat beschikbaar is op www.dimvastgoed.nl.

Bij de beoordeling van het bod hebben directie en commissarissen zich beperkt tot een beoordeling van de geboden prijs in contanten, aangezien zij over het bod geheel of gedeeltelijk in aandelen Homburg, bij gebrek aan voldoende inzicht in de waarde daarvan, geen mening kunnen of willen geven. Directie en commissarissen hebben voorts aangegeven dat het actief nastreven van of het verlenen van medewerking aan verkoop van DIM Vastgoed of haar beleggingsportefeuille of de voorbereiding daarvan buiten het mandaat van DIM Vastgoed valt. Rekening houdend met de aanzienlijke kosten die het gevolg zijn van het verlenen van medewerking en steun aan een bod zal hiervan slechts sprake kunnen zijn indien een zodanig aantrekkelijke prijs wordt geboden dat verkoop een voor de aandeelhouders aantrekkelijke optie is. Naar onze mening is daarvan bij het bod van Homburg geen sprake.

Homburg stelt de intrinsieke waardeberekening van DIM Vastgoed ter discussie, stelt dat deze ongeveer USD 2,50 te hoog wordt voorgesteld en dat u dit in uw eigen waardeoordeel dient mee te nemen. Wij zijn het hier op formele en materiële gronden mee oneens en verwijzen hiervoor

Weena 327-329
3013 AL Rotterdam

Postbus 1370
3000 BJ Rotterdam

T 010 201 36 10
F 010 201 36 11
www.dimvastgoed.nl

Bankrelatie ABN AMRO
EUR rekening nummer 60 92 78 584
USD rekening nummer 60 92 79 149

DIM Vastgoed N.V. Beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal
Kamer van Koophandel nummer 20083037
Directie: Dane Investors Management B.V.

naar de pagina's 22, 31 en 37 van het jaarverslag 2004, dat van een goedkeurende accountantsverklaring is voorzien. Hier verantwoordt de directie de intrinsieke waarde en de regels die daarop van toepassing zijn. De door DIM Vastgoed gepubliceerde intrinsieke waarde is dan ook de juiste.

Eenieder heeft voor het uitbrengen van een openbaar bod op de aandelen DIM Vastgoed de steun van directie en commissarissen niet nodig. Slechts de aandeelhouders besluiten of een bod op de aandelen aantrekkelijk is en het standpunt van de vennootschap is uiteindelijk niet meer dan een advies. Wanneer een bod, met of zonder steun van DIM Vastgoed, is uitgebracht dient de bieder een biedingsbericht te publiceren en vervolgens is DIM Vastgoed verplicht een informatieve algemene vergadering van aandeelhouders te organiseren, waarbij directie en commissarissen hun standpunt nader zullen toelichten. Vervolgens hebben de aandeelhouders de gelegenheid het bod te accepteren door hun aandelen aan te melden of kunnen zij het bod weigeren door niet aan te melden. In de praktijk stellen aandeelhouders hun besluit veelal uit tot de laatste dag of zelfs tot na de gebruikelijke verlenging van de aanmeldingstermijn. Hierdoor kunnen zij ook rekening houden met de mening van de markt en met het percentage aanmeldingen in de initiële aanmeldingstermijn dat na afloop daarvan door de bieder moet worden bekendgemaakt.

Directie en commissarissen zullen een bod alleen steunen wanneer zij van mening zijn dat zij dat met inachtneming van hun mandaat en in het belang van de aandeelhouders kunnen doen. Wat houdt het mandaat van DIM Vastgoed precies in?

De directie van DIM Vastgoed heeft het mandaat van de aandeelhouders om hun geld conform het profiel en de beleggingscriteria van DIM Vastgoed en onder toezicht van de commissarissen te beleggen in Amerikaanse winkelcentra. De directie draagt ter uitvoering hiervan zorg voor een actief beheer van de portefeuille, die inmiddels bestaat uit 15 projecten met een totale waarde van ruim USD 310 miljoen. Wanneer een project van DIM Vastgoed niet meer de gewenste rendementsverwachting heeft, wordt het verkocht en nieuwe projecten worden aangekocht wanneer zich daartoe goede mogelijkheden voordoen. Dit alles is gericht op het realiseren van een aantrekkelijk en stabiel resultaat voor de aandeelhouder, waarvan het jaarlijkse dividend een belangrijk bestanddeel vormt.

De regel is dan ook dat de directie zich bezighoudt met het beheer en niet met de verkoop van DIM Vastgoed of haar beleggingsportefeuille als geheel. Maar wanneer daarop ongevraagd een bod wordt uitgebracht, moet worden bezien of er reden is voor een uitzondering op die regel en zullen directie en commissarissen, op basis van de geboden prijs in het licht van de verkoopwaarde van de beleggingsportefeuille en de waarde daarvan voor de aandeelhouder, het bod overwegen en het wel of niet steunen. Pas als de geboden prijs voldoende aantrekkelijk is voor de aandeelhouders of daar concreet zicht op bestaat, is het verlenen van medewerking en steun en het maken van aanzienlijke kosten gerechtvaardigd. Dat is ook in lijn met de uitspraak van de aandeelhoudersvergadering van 17 maart 2005 waarin het beschreven mandaat nogmaals werd bevestigd. Hier was men unaniem van mening dat verkoop van de aandelen slechts een optie is indien er sprake is van een 'knock-out' bod.

Bij beoordeling van een bod op de aandelen beoordelen directie en commissarissen de geboden prijs mede aan de hand van de marktwaarde van de gehele portefeuille bij verkoop. Uiteraard zijn de directie en het lokale management in de Verenigde Staten bij uitstek in staat om de marktwaarde te beoordelen ingeval er sprake zou zijn van verkoop van de portefeuille in zijn geheel. Op dit moment worden voor kwaliteitsportefeuilles zoals die van DIM Vastgoed aanzienlijke premies geboden. Bij een openbaar bod op de aandelen DIM Vastgoed zou die marktwaarde en die premie zich dus in ieder geval moeten vertalen in een premie op de intrinsieke waarde van het aandeel zoals door DIM Vastgoed gepubliceerd. U mag van de directie en commissarissen verwachten dat zij in het voorkomende geval hun verantwoordelijkheid zullen nemen en hun standpunt aan u bekend zullen maken, zoals we dat ook naar aanleiding van het recente indicatieve bod van Homburg hebben gedaan.

Sinds 14 juni j.l. hebben wij een aantal aandeelhouders gesproken en hen gevraagd onder welke omstandigheden zij bereid zouden zijn hun aandelen DIM Vastgoed te verkopen. Deze aandeelhouders begrepen allen dat zij met het aandeel DIM Vastgoed een belang hebben in een waardevolle beleggingsportefeuille. Naast aandeelhouders die stelden dat verkoop voor hen in het geheel geen optie was, waren er aandeelhouders die een concrete prijs in gedachten hadden. Bij de berekening van hun minimum 'verkoopprijs' hanteerden zij bijna allemaal dezelfde methodiek: deze aandeelhouders hebben steeds als uitgangspunt de intrinsieke waarde (per 30 juni 2005 bedraagt deze USD 17,60), en stellen voorts dat zij daarboven een premie verwachten, ingeval zij vroegtijdig afscheid zouden nemen van een naar hun mening goed aandeel met een aantrekkelijk dividend. Deze gewenste premie varieert, maar gesteld kan worden dat velen een premie ter hoogte van drie jaar dividend als minimum zien en anderen meer dan vijf jaar dividend willen ontvangen. Op basis van het dividendbeleid wordt voor het jaar 2005 een dividend verwacht van USD 1,20 per aandeel. Directie en commissarissen benadrukken nogmaals dat er geen enkele reden is om hierbij uit te gaan van een lagere intrinsieke waarde dan de door DIM Vastgoed gepubliceerde.

Door het initiatief van Homburg is, ondanks de afwijzing van het bod, het aandeel DIM Vastgoed meer dan voorheen in de belangstelling komen te staan en het valt niet uit te sluiten dat zich in de toekomst meer gegadigden voor de verwerving van DIM Vastgoed kunnen aandienen.

DIM Vastgoed meent dat het voor de aandeelhouders belangrijk is om zelf te bepalen op welk prijsniveau een bieding dient te liggen om voor hen interessant genoeg te zijn om die in overweging te nemen. Dit staat los van het standpunt van directie en commissarissen. Met het oog daarop voegen wij een overzicht bij aan de hand waarvan u dat gemakkelijk kunt doen en wij moedigen u aan om daar vooral even bij stil te staan.

Indien u vragen heeft of indien er zaken zijn die u met ons zou willen delen in het kader van de recente ontwikkelingen of anderszins, nodigen wij u van harte uit contact met ons op te nemen per e-mail, telefoon of schriftelijk. Uw reactie wordt bijzonder op prijs gesteld.

Met vriendelijke groet,
Dane Investors Management B.V.

Jan W. Dane
Directeur

T.C. Koster
Directeur

Bijlage:
rekenvoorbeeld verkooppremie aandeel DIM Vastgoed in geval van een bieding

Intrinsieke waarde	+	Premie	=	Totaal
USD 17,60		USD 0,00		USD 17,80
USD 17,60		1 jaar dividend = USD 1,20 ¹		USD 18,80
USD 17,60		2 jaar dividend = USD 2,40		USD 20,00
USD 17,60		3 jaar dividend = USD 3,60		USD 21,20
USD 17,60		4 jaar dividend = USD 4,80		USD 22,40
USD 17,60		5 jaar dividend = USD 6,00		USD 23,60
USD 17,60		6 jaar dividend = USD 7,20		USD 24,80

¹ Dit bedrag is het voor 2005 geprognosticeerde dividend