

Persbericht

Datum 20 februari 2009

DIM VASTGOED: RESULTATEN OVER 2008

- Direct resultaat onroerendgoedportefeuille met 4,3% gestegen tot \$ 8,95 mln (2007: \$ 8,56 mln.)
- Herwaardering portefeuille 2008: -11,5% ten opzichte van de boekwaarde eind 2007
- Bezettingsgraad ultimo 2008: 92,7%

DIM Vastgoed realiseerde over 2008 een verlies van \$ 27.749.000 (2007: een nettowinst van \$ 15.259.000). Het resultaat wordt veroorzaakt door een negatief indirect resultaat over 2008 van \$ 36.697.000, terwijl het indirect resultaat over 2007 \$ 6.684.000 positief bedroeg. Het direct resultaat is gestegen met 4,3% tot \$ 8.948.000 (2007: \$ 8.575.000).

	2008	2007
<i>Resultaten op basis van IFRS</i>		
	\$'000	\$'000
Direct resultaat na belastingen	8.948	8.575
Indirect resultaat na belastingen	-36.697	6.684
<i>Resultaat na belastingen</i>	-27.749	15.259

Het resultaat per aandeel, berekend op basis van IFRS over het gemiddeld aantal uitstaande en in omloop zijnde aandelen, is gedaald tot een verlies van \$ 3,41 per aandeel (2007: een winst van \$ 1,92 per aandeel). Het direct resultaat per aandeel is gestegen met 1,8% tot \$ 1,10 (2007: \$ 1,08).

Weena 210-212
3012 NJ Rotterdam

Postbus 1370
3000 BJ Rotterdam

T 010 201 36 10

F 010 201 36 11

E info@dimvastgoed.nl

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 het zuidoosten van de Verenigde Staten. De vennootschap richt zich op de aankoop van reeds ontwikkelde wijkwinkencentra en zogenoemde 'power centers' met een hoge bezettingsgraad. De aandelen DIM Vastgoed zijn sinds 5 oktober 1999 genoteerd aan de beurs van Euronext Amsterdam. DIM Vastgoed beschikt als beleggingsinstelling over de wettelijk vereiste vergunning van Autoriteit Financiële Markten.

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

Portefeuilleontwikkelingen

Ultimo 2008 bestaat de portefeuille van DIM Vastgoed uit 21 objecten (2007: 21) met een totale waarde van \$ 395 miljoen (2007: \$ 445 miljoen).

In februari 2008 heeft DIM Vastgoed \$ 1,9 miljoen betaald teneinde het verhuurbare oppervlak van Eustis Village uit te breiden met circa 20.000 vierkante voet (circa 1.860 m²) ten behoeve van huurder Beall's.

Uitval van huurders lijkt een nadrukkelijk opkomend probleem, niet alleen voor de winkelcentra in de portefeuille van DIM Vastgoed maar voor de gehele vastgoedsector en voor alle categorieën daarin (d.w.z. winkels, kantoren, industrieel en woningen). Alhoewel in het algemeen de bezettingsgraad van DIM Vastgoed op een redelijk niveau bleef, lieten met name het tweede en het derde kwartaal van 2008 een groot aantal onverwachte huur-opzeggingen zien. Door de inzinking van de Amerikaanse economie, de stijgende werkloosheid en het gebrek aan consumentenvertrouwen overtrof het aantal leegkomende vierkante meters het nieuw verhuurde oppervlak. Het aantal ingediende (zakelijke en persoonlijke) faillissementsaanvragen is gestegen en naar verwachting zal deze trend zich gedurende 2009 doorzetten.

Gedurende 2008 was er een aantal belangrijke huurdersverschuivingen in Carolina Pavilion. Marshalls was sinds augustus 2007 al niet meer actief in haar winkel in Carolina Pavilion, maar bleef in navolging van het contract de huur betalen (het contract liep tot 2011). In mei 2008 werd het contract formeel beëindigd door Marshalls en ontving DIM Vastgoed een huurbeëindigingsvergoeding van \$ 0,5 miljoen.

Tegelijkertijd ging DIM Vastgoed een nieuw contract voor de leeggekomen ruimte aan met Steve & Barry's, een winkelformule in goedkopere kleding. Als onderdeel van de huuronderhandelingen was overeengekomen dat de verhuurder in drie termijnen een bijdrage in de inrichtingskosten aan de huurder zou betalen. De eerste termijn, ter grootte van \$ 0,5 miljoen, werd in juni betaald en de volgende twee termijnen zouden naar verwachting gedurende de volgende zes maanden worden overgemaakt, naargelang het vorderen van de verbouwing van de winkel door de huurder.

Tijdens de huuronderhandelingen werd de kredietwaardigheid van Steve & Barry's gecontroleerd, als onderdeel van de reguliere bedrijfsprocedures. De kredietbeoordelende instanties gaven de hoogste rating aan deze beoogde huurder. Helaas werd begin juli 2008, kort nadat de eerste termijn van de inrichtingsbijdrage was overgemaakt, door Steve & Barry's een faillissementsaanvraag ingediend. In oktober 2008 werd de huurovereenkomst formeel door de huurder afgewezen. Onderhandelingen met een nieuwe huurder voor deze ruimte zijn momenteel in een vergevorderd stadium.

De huurovereenkomst met CompUSA (een huurder die was verkocht en vervolgens zou worden opgeheven) werd – tegen een enigszins lagere huurprijs – overgedragen aan Sears, Roebuck & Co. Deze heeft nu één van haar retail outlet winkels geopend in Carolina Pavilion, waar goederen zoals gereedschap, elektronica en sportartikelen worden verkocht. Een andere huurder in Carolina Pavilion, Circuit City, diende in november 2008 een faillissementsaanvraag in, waarbij werd aangekondigd dat circa 20% van de winkels zou worden gesloten. Carolina Pavilion was hieronder niet inbegrepen. Na jaareinde, op 16 januari 2009 maakte zij echter bekend dat alle 567 Circuit City winkels per 31 maart 2009 zullen worden gesloten. De betreffende huurovereenkomst in Carolina Pavilion zal dientengevolge via de faillissementsprocedure worden ontbonden.

Hollywood Video/ Movie Gallery, een videowinkel die huurde in Carolina Pavilion, the Shops at Lake Tuscaloosa en Freehome Village, diende in februari 2008 een faillissementsaanvraag

in tengevolge van de omzetsdaling in de branche. De vrijgekomen ruimte in Carolina Pavilion is aan Advanced Auto verhuurd en deze winkel is ondertussen geopend. De ruimte in de andere twee winkelcentra staat nog leeg.

Bezettingsgraad

Gedurende 2008 daalde de bezettingsgraad van de portefeuille gestaag, van 96,3% per 1 januari 2008, 95,9% per 31 maart 2008, 95,1% per 30 juni 2008, 94,9% per 30 september 2008 naar 92,7% per 31 december 2008. Per 31 januari 2009 bedroeg de bezettingsgraad 92,5%. Als reeds rekening wordt gehouden met de huurontbinding van Circuit City per 31 maart 2009, dan zou dit 90,9% zijn.

De dalende bezettingsgraad weerspiegelt het feit dat de Amerikaanse economie in een recessie is terechtgekomen, met dalende detailhandelsomzetten waardoor de zwakste huurders niet kunnen overleven. De directie verwacht meer huurders te zien vertrekken in 2009, maar er is nog steeds vertrouwen in de soliditeit en continuïteit van de supermarkt-hoofdhuurders zoals Publix, Kroger en Harris Teeter (die tezamen circa 25% van de verhuurbare oppervlakte van de portefeuille bezetten).

Kas- en financieringspositie

De externe financiering bestaat per 31 december 2008 voor 99,5% uit hypothecaire geldleningen met een vast rentepercentage (2007: 98,6%). Het gewogen gemiddelde effectieve rentepercentage op deze vastrentende hypotheek bedraagt 6,20% per 31 december 2008 (2007: 6,16%). De overige 0,5% van de externe financiering bestaat uit kortlopend krediet. De gemiddelde resterende looptijd van de hypotheek is ultimo 2008 5,2 jaar (2007: 6,3 jaar). Voor de bestaande portefeuille is het renterisico daarmee beperkt.

Van het totaal aan hypothecaire leningen per 31 december 2008 dient \$ 56,8 miljoen binnen het lopende jaar te worden afgelost. Dit bedrag bestaat voor \$ 5,0 miljoen uit reguliere tussentijdse aflossing op de hypothecaire leningen en voor \$ 51,8 miljoen uit een eindaflossing van de twee hypothecaire leningen op Carolina Pavilion, welke per 30 september 2009 verschuldigd zijn.

DIM Vastgoed is momenteel druk bezig om partijen te vinden die Carolina Pavilion willen en kunnen herfinancieren. DIM Vastgoed wordt echter geconfronteerd met de strengere criteria rond 'loan-to-value' en de rentedekking die zijn ingesteld door banken en financiële instellingen.

Voorzichtigheidshalve hebben directie en commissarissen besloten om de winst over 2008 in te houden en in april 2009 geen dividend betaalbaar te stellen. De combinatie van deze maatregel en de diverse alternatieven die momenteel worden overwogen (waaronder verlenging van de looptijd van de bestaande twee leningen) geeft de directie voldoende vertrouwen dat zij adequaat met de situatie omgaat.

Met betrekking tot de overige uitstaande hypothecaire leningen voorziet de directie, rekening houdende met de huidige vastgoedwaarderingen en huurovereenkomsten, geen problemen in de zin van mogelijke ingebrekestelling als gevolg van 'loan-to-value' of rentedekking. De eerstvolgende hypothecaire lening die geherfinancierd moet worden is die op Hammocks Town Center, die in juni 2012 vervalt.

DIM Vastgoed's bestaande kredietfaciliteit van maximaal \$ 6 miljoen loopt in oktober 2009 af en zal door de bank niet verlengd worden. Momenteel wordt met andere banken overlegd over de mogelijkheid om een nieuw kredietarrangement af te sluiten, ter grootte van circa \$ 3 miljoen tot \$ 5 miljoen.

Het overbruggingskredietarrangement met Fortis Bank (Nederland) NV werd in november 2008 door de bank beëindigd.

Resultaat na belastingen – op basis van IFRS

De nettohuuropbrengsten zijn gestegen met 3,6% tot \$ 27.318.000 (2007: \$ 26.379.000). Deze stijging is met name het gevolg van de mutaties in de portefeuille. De in 2007 aangekochte winkelcentra dragen gedurende het gehele boekjaar 2008 bij aan de nettohuuropbrengsten. Daarnaast bevatten de nettohuuropbrengsten voor 2008 de door Marshalls (Carolina Pavilion) betaalde huurbeëindigingsvergoeding van \$ 0,5 miljoen. Vergelijking van de nettohuuropbrengsten exclusief het effect van aan- en verkopen en deze huurbeëindigingsvergoeding laat zien dat de nettohuuropbrengsten nagenoeg ongewijzigd zijn.

De herwaardering van het onroerend goed resulteerde over 2008 in een verlies van \$ 51.172.000, of 11,5% van de boekwaarde van de portefeuille aan het begin van het jaar (2007: een winst van \$ 18.376.000 of 4,3%). De reguliere maandelijkse interne herwaarderingsresultaten gedurende het boekjaar in een positieve bijdrage aan het herwaarderingsresultaat van \$ 4,6 miljoen. Gedurende het jaar werden de volgende objecten extern getaxeerd conform de reguliere tweejaars-taxatiecyclus: Glengary Shoppes, Magnolia Shoppes, Governors Town Square, Brawley Commons, The Vineyards, Dublin Village, Salem Road Station, Golden Park Village, Grayson Village en The Shops at Lake Tuscaloosa. Carolina Pavilion werd eveneens extern getaxeerd in maart 2008, ten behoeve van de tweede hypothecaire lening. Gegeven de marktontwikkelingen besloot de directie om de geplande externe taxatie van Greensboro Village (verworven in januari 2007) ook te vervroegen naar december 2008. Deze externe taxaties resulteerden tezamen in een negatief taxatieresultaat van \$ 15,9 miljoen. Voor de overige panden in portefeuille die niet extern zijn getaxeerd in 2008 werd in november 2008 de in de interne waarderingsresultaten gehanteerde kapitalisatiefactor bijgesteld op basis van een door een externe deskundige opgegeven schatting van de geldende marktkapitalisatiefactor. Dit resulteerde in een negatief herwaarderingsresultaat van \$ 22,8 miljoen. Gezien deze uitkomst besloot de directie voorzichtigheidshalve om ook voor de panden die eerder gedurende de eerste drie kwartalen van 2008 reeds extern waren getaxeerd, nieuwe schattingen van de geldende marktkapitalisatiefactor te vragen aan externe deskundigen. Dit resulteerde in een additioneel negatief herwaarderingsresultaat van \$ 17,1 miljoen.

In het laatste kwartaal van 2008 realiseerde DIM Vastgoed een afboeking in verband met bijzondere waardevermindering van \$ 581.000. Dit heeft met name betrekking op de aan Steve & Barry's (Carolina Pavilion) betaalde bijdrage in de inrichtingskosten en enige makelaarsprovisies. Deze huurder is vervolgens failliet gegaan en de huurovereenkomst is formeel ontbonden in oktober 2008.

De beheerkosten bleven in 2008 nagenoeg ongewijzigd en bedroegen \$ 2.489.000 (2007: \$ 2.452.000). Gedurende 2008 omvatten de beheerkosten een post van \$ 367.000 inzake een aan DIM B.V. verschuldigde vergoeding voor marketingkosten (voor nadere details inzake deze verplichting wordt verwezen naar de toelichting op de financiële bijlage in dit persbericht). In 2007 waren de beheerkosten inclusief een bedrag van \$325.000 inzake vergoedingen aan CB Richard Ellis in verband met het marketing- en verkoopproces van de portefeuille.

De financieringslasten zijn gestegen met 5,5% ten opzichte van 2007 en bedragen \$ 16.850.000 (2007: \$ 15.974.000). Deze stijging wordt met name veroorzaakt door het afsluiten van een tweede hypothecaire lening op Carolina Pavilion en door de mutaties in de portefeuille.

De vennootschapsbelasting over het operationele resultaat daalde met \$ 347.000 tot een bate van \$ 969.000 ten opzichte van 2007 (een bate van \$ 622.000). Als gevolg van de negatieve herwaarderingsresultaten zijn de latente belastingverplichtingen gedaald met \$ 15.056.000 over 2008 (2007: een stijging met \$ 11.685.000).

Ontwikkeling eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Aan het begin van het jaar bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen op basis van IFRS \$ 133.976.000 of \$ 16,81 per gewoon aandeel (inclusief dividend).

Op 17 april 2008 werd het dividend over het boekjaar 2007 uitgekeerd. De aandeelhouders hadden daarbij de keuze tussen een contant dividend ad \$ 1,54 per aandeel of een stockdividend, waarbij 31 bestaande aandelen recht gaven op drie nieuwe gewone aandelen. Aandeelhouders die 32,0% van het uitstaande aandelenkapitaal vertegenwoordigen hebben gekozen voor een stockdividend (2007: 18,7%). Dientengevolge werden 246.455 nieuwe aandelen als stockdividend uitgekeerd en werd \$ 8.352.000 in contanten uitgekeerd (2007: \$ 10.026.000).

Na verwerking van het nettoverlies ad \$ 27.749.000 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen van DIM Vastgoed per 31 december 2008 \$ 97.875.000.

De intrinsieke waarde per aandeel op basis van IFRS daalde met 22% van \$ 15,27 per 1 januari 2008 (gecorrigeerd voor het dividend over 2007 ad \$ 1,54) naar \$ 11,91 per 31 december 2008, op basis van 8.216.373 uitstaande en in omloop zijnde gewone aandelen. De vennootschappelijke intrinsieke waarde per aandeel (op basis van Nederlandse waarderingsgrondslagen) bedraagt \$ 15,80 per 31 december 2008, een daling van 23% ten opzichte van de vennootschappelijke intrinsieke waarde per 1 januari 2008 ad \$ 20,55 (gecorrigeerd voor het dividend over 2007).

Direct resultaat 2008 ingehouden

Op 28 november 2008 maakte DIM Vastgoed bekend dat, in het licht van de buitengewone omstandigheden op de financiële markten, de winst over 2008 zal worden ingehouden. Tot op dat moment was uitgegaan van een in april 2009 aan de aandeelhouders voor te leggen keuzedividend over 2008 van \$ 1 per aandeel. Directie en commissarissen hebben voorzichtigheidshalve tot deze maatregel besloten vanwege de voortdurende onzekerheid ten aanzien van de mogelijkheden om tegen aanvaardbare voorwaarden (her)financiering te verkrijgen als en wanneer dat geboden is.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 12 januari 2009 maakte DIM Vastgoed bekend kennis te hebben genomen van de aankondiging van de transactie tussen Equity One, Inc. en Homburg Invest, Inc. Equity One heeft door deze transactie het belang van Homburg in DIM Vastgoed verworven. Daarmede komt, volgens het persbericht van Equity One, haar belang op ruim 73%.

De directie en de raad van commissarissen hebben hierop Equity One uitgenodigd voor een gesprek teneinde met deze aandeelhouder van gedachten te wisselen over de toekomst van DIM Vastgoed. Ook wordt gezien welke de gevolgen kunnen zijn voor de andere aandeelhouders van DIM Vastgoed. Deze gesprekken zijn momenteel gaande.

Op 16 januari 2009 maakte huurder Circuit City bekend dat alle 567 winkels per 31 maart 2009 zullen worden gesloten. De betreffende huurovereenkomst in Carolina Pavilion zal

dientengevolge via de faillissementsprocedure worden ontbonden. Het effect op de waardering van Carolina Pavilion bedraagt circa \$ 0,7 miljoen.

Vooruitzichten voor 2009

De economische situatie in de Verenigde Staten en de huidige onzekerheden in de markt maken het uiterst moeilijk om een concrete resultaatverwachting voor 2009 uit te spreken. Op basis van de huidige portefeuille en geldende inzichten verwachten wij, met de nodige slagen om de arm, voor 2009 een direct resultaat van circa \$ 1 per aandeel. Mocht de huidige recessie echter meer huurders in problemen brengen dan wij momenteel voorzien, met daaruit voortvloeiende additionele leegstand, of mocht de herfinanciering van Carolina Pavilion tot onvoorziene additionele lasten leiden, dan zou deze resultaatverwachting neerwaarts bijgesteld kunnen worden.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

J.W. Dane, directeur
Telefoon 010-2013610
E-mail info@dimvastgoed.nl

T.C. Koster, directeur
Telefoon 010-2013610
E-mail info@dimvastgoed.nl

www.dimvastgoed.nl

FINANCIËLE BIJLAGE

Dit persbericht dient te worden gelezen in samenhang met het jaarverslag over 2008, dat op 4 maart 2009 zal verschijnen. De waardering van de activa en passiva in de geconsolideerde balans per 31 december 2008 alsmede de bepaling van het geconsolideerde resultaat zijn geschied op basis van IFRS.

De externe accountant heeft de jaarrekening over 2008 gecontroleerd.

KERNCIJFERS PER AANDEEL

	01-01-2008/ 31-12-2008	01-01-2007/ 31-12-2007
Aantal aandelen		
Ultimo aantal uitgegeven en uitstaande gewone aandelen	8.368.767	8.122.312
Waarvan gehouden door DIM Vastgoed	152.394	152.394
Ultimo aantal gewone aandelen in omloop	8.216.373	7.969.918
 Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop	8.144.800	7.935.740
 Aantal uitstaande prioriteitsaandelen	300	300
 Resultaat per aandeel op basis van IFRS (\$)	-3,41	1,92
 Intrinsieke waarde per aandeel op basis van IFRS (\$)		
Einde periode	11,91	16,81
Begin periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	16,81	16,40
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	15,27	14,83
 Intrinsieke waarde per aandeel – enkelvoudig, op basis van Nederlandse grondslagen (\$)		
Einde periode	15,80	22,09
Begin periode		
- inclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	22,09	20,88
- exclusief contant dividend over voorgaand boekjaar	20,55	19,31
 Beurskoersen (\$)		
Hoogste koers	18,65	21,20
Laagste koers	7,00	18,00
Koers ultimo periode	7,90	18,55
 Beursomzet, gemiddeld aantal aandelen per dag (enkeltelling)	2.041	4.341
Discount beurskoers t.o.v. enkelvoudige intrinsieke waarde ultimo periode	-50,0%	-16,0%

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	Vierde kwartaal		Boekjaar	
	01-10-08/ 31-12-08	01-10-07/ 31-12-07	01-01-08/ 31-12-08	01-01-07/ 31-12-07
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Brutohuuropbrengsten	7.528	7.522	30.969	29.537
Doorberekenende servicekosten	<u>1.886</u>	<u>1.967</u>	<u>7.607</u>	<u>7.553</u>
Totaal opbrengsten	9.414	9.489	38.576	37.090
Servicekosten	-1.932	-1.851	-7.366	-7.329
Exploitatiekosten	<u>-910</u>	<u>-991</u>	<u>-3.892</u>	<u>-3.382</u>
Nettohuuropbrengsten	6.572	6.647	27.318	26.379
Herwaarderingsresultaat onroerend goed	-49.589	2.984	-51.172	18.376
Bijzondere waardevermindering	-581	-	-581	-
Gerealiseerde verkoopresultaten onroerend goed	-	-	-	-7
Beheerkosten	<u>-544</u>	<u>-398</u>	<u>-2.489</u>	<u>-2.452</u>
Netto operationeel resultaat	-44.142	9.233	-26.924	42.296
Rentelasten	<u>-4.189</u>	<u>-3.980</u>	<u>-16.850</u>	<u>-15.974</u>
Resultaat voor belastingen	-48.331	5.253	-43.774	26.322
Belastingen naar de winst	<u>18.386</u>	<u>-2.919</u>	<u>16.025</u>	<u>-11.063</u>
Nettowinst voor aandeelhouders	-29.945	2.334	-27.749	15.259
NB: De nettowinst kan als volgt worden opgesplitst:				
- direct resultaat	2.459	2.273	8.948	8.575
- indirect resultaat	<u>-32.404</u>	<u>61</u>	<u>-36.697</u>	<u>6.684</u>
Nettowinst na belastingen	-29.945	2.334	-27.749	15.259
Nettowinst per aandeel (\$) ¹	-3,68	0,29	-3,41	1,92
Direct resultaat per aandeel (\$) ¹	0,30	0,28	1,10	1,08
Indirect resultaat per aandeel (\$) ¹	-3,98	0,01	-4,51	0,84

¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal uitstaande gewone aandelen van 8.144.800 (2007: 7.935.740). De Groep heeft geen potentiële verwatering van aandelen en daarom is de verwaterde winst per aandeel hetzelfde als de winst per aandeel.

GECONSOLIDEERDE BALANS (vóór winstverdeling)

	31-12-2008	31-12-2007
ACTIVA	\$'000	\$'000
Onroerendgoedbeleggingen	395.234	444.506
Latente belastingvorderingen	3.750	4.175
Geactiveerde kosten huurbevordering	2.479	2.645
Geactiveerde makelaarsprovisies	1.109	866
Overige vaste activa	96	66
Totaal vaste activa	402.668	452.258
Vorderingen op huurders	1.790	1.786
Te vorderen vennootschapsbelasting	941	122
Overige vorderingen en overlopende activa	379	161
Liquide middelen	4.727	3.717
Totaal vlottende activa	7.837	5.786
Totaal activa	410.505	458.044
PASSIVA		
Aandelenkapitaal	13.899	13.304
Agioreserve	64.561	65.156
Overige reserves	47.164	40.257
Resultaat boekjaar	-27.749	15.259
Totaal eigen vermogen	97.875	133.976
Externe financiering	204.011	246.887
Latente belastingverplichtingen	46.847	61.903
Overige langlopende schulden	1.448	1.101
Totaal langlopende schulden	252.306	309.891
Externe financiering	58.028	11.589
Overige kortlopende schulden	2.296	2.588
Totaal kortlopende schulden	60.324	14.177
Totaal passiva	410.505	458.044
Intrinsieke waarde per aandeel (op basis van IFRS) (\$)¹	11,91	16,81

¹ Berekend op basis van 8.216.373 gewone aandelen in omloop per 31 december 2008 (per 31 december 2007: 7.969.918 aandelen).

MUTATIES IN HET GECONSOLIDEERDE EIGEN VERMOGEN

	01-01-2008/ 31-12-2008	01-01-2007/ 31-12-2007
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
Stand aan het begin van de periode	133.976	128.743
Winstverdeling voorgaand boekjaar	-8.352	-10.026
Resultaat na belastingen	-27.749	15.259
Stand aan het einde van de periode	<u>97.875</u>	<u>133.976</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT - beknopt

	01-01-2008/ 31-12-2008	01-01-2007/ 31-12-2007
	<u>\$'000</u>	<u>\$'000</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.369	9.096
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.900	-26.083
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-5.459</u>	<u>7.976</u>
Netto kasstroom	1.010	-9.011
Liquide middelen aan het begin van de periode	<u>3.717</u>	<u>12.728</u>
Liquide middelen aan het einde van de periode	<u>4.727</u>	<u>3.717</u>

TOELICHTING OP DE FINANCIËLE BIJLAGE

Dit persbericht dient te worden gelezen in samenhang met het jaarverslag over 2008, dat op 4 maart 2009 zal verschijnen. De waardering van de activa en passiva in de geconsolideerde balans per 31 december 2008 alsmede de bepaling van het geconsolideerde resultaat zijn geschied op basis van IFRS.

De externe accountant heeft de jaarrekening over 2008 gecontroleerd.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De waardering van de activa en passiva per 31 december 2008 alsmede de bepaling van het resultaat zijn geschied overeenkomstig de grondslagen zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening 2008.

Onroerendgoedbeleggingen

	01-01-2008/ 31-12-2008	01-01-2007/ 31-12-2007
	\$'000	\$'000
Stand op 1 januari	444.506	400.054
Aankopen (inclusief aankoopkosten)	-	26.351
Investerings na aankoop	1.900	-
Verkopen (boekwaarde)	-	-275
Herwaardering onroerend goed - ongerealiseerd	-51.172	18.376
Stand einde periode	395.234	444.506

Externe financiering

	31-12-2008	31-12-2007
	\$'000	\$'000
Hypothecaire leningen	260.769	252.226
Kortlopende leningen en kredietfaciliteiten	1.270	6.250
Totaal externe financiering	262.039	258.476
Langlopende schulden	204.011	246.887
Kortlopende schulden	58.028	11.589
Totaal externe financiering	262.039	258.476

Mutaties hypothecaire leningen

	<u>01-01-2008/ 31-12-2008</u>	<u>01-01-2007/ 31-12-2007</u>
	\$'000	\$'000
Stand aan het begin van het boekjaar	252.226	236.713
Nieuw opgenomen hypotheke	19.662	19.718
Tussentijdse en eindaflossing op hypotheke	-11.789	-5.083
Waardeverandering uit hoofde van waardering tegen geamortiseerde kostprijs	670	878
Stand einde periode	<u>260.769</u>	<u>252.226</u>

Vergoeding marketingkosten DIM B.V.

DIM B.V. kan aanspraak maken op een vergoeding van de in het verleden door haar gemaakte marketingkosten tot een maximum van cumulatief € 704.000 ultimo 2008. Deze kosten worden vergoed middels een marketingvergoeding ter grootte van 1% van de emissieopbrengst bij het in omloop brengen van de aandelen.

Indien de nog te vergoeden marketingkosten geheel of gedeeltelijk niet voor 1 april 2010 met opbrengsten van nieuwe emissies zijn verrekend, dan wel voor die datum uit hoofde van het beëindigen van de DMO zijn afgerekend, is het op dat moment resterende bedrag per die datum direct opeisbaar. Over het uitstaande bedrag is tot aan 1 april 2010 door DIM Vastgoed geen rente verschuldigd.

Gelet op het feit dat de waarschijnlijkheid dat de volledige aanspraak van DIM B.V. uiterlijk 1 april 2010 wordt verrekend middels nieuwe emissies met het verstrijken van de tijd afneemt, is besloten over de periode 1 april 2008 – 31 maart 2010 maandelijks € 29.000 te voorzien ten laste van het resultaat. Per 31 december 2008 is derhalve € 264.000 (\$ 367.000) als verplichting op de balans opgenomen.

Wmz-meldingen

Substantiële deelnemingen – Op 31 december 2008 worden volgens het register van Autoriteit Financiële Markten de volgende substantiële deelnemingen in DIM Vastgoed N.V. gehouden:

Equity One, Inc. ('Equity One') houdt, naar haar mededeling, (indirect) 47,74% van de aandelen in DIM Vastgoed (zowel voor kapitaalbelang als stemrecht).

Homburg Invest, Inc. ('Homburg') houdt, naar haar mededeling, (indirect) op 23,42% van de aandelen in DIM Vastgoed het stemrecht. Alleen naar kapitaalbelang gekeken houdt Homburg, naar haar mededeling, (indirect) 12,99% van de aandelen.

Holding Partex Zuid B.V. ('Partex') houdt, naar haar mededeling, een kapitaalbelang in DIM Vastgoed van 10,93%. Partex houdt haar belang in DIM Vastgoed uitsluitend ten behoeve van een groep beleggers, waaronder Homburg, die, via een belang in Zuid en de stapelstructuur waarvan zij deel uitmaken, gebruik kunnen maken van de fiscale deelnemingsvrijstelling (als bedoeld in art. 13 Wet Vpb). Het stemrecht op het belang van Zuid in DIM Vastgoed kan uitsluitend door de individuele beleggers in Zuid, ieder voor hun deel, worden uitgeoefend. Ook hebben beleggers in Zuid rechtstreeks toegang tot de aandeelhoudersvergadering van DIM Vastgoed.

Autoriteit Financiële Markten houdt in haar noemergegevens geen rekening met aandelen die door de Vennootschap zelf worden gehouden (en waarop geen stemrecht kan worden uitgeoefend). Rekening houdend met de door de Vennootschap zelf gehouden aandelen zijn de bovengenoemde percentages als volgt: Equity One 46,50% (kapitaalbelang en stemrecht); Homburg 22,82% stemrecht respectievelijk 12,65% kapitaalbelang; Partex 10,80% alleen kapitaalbelang.

Op 12 januari 2009 hebben zowel Equity One als Homburg door middel van een persbericht bekendgemaakt dat Equity One het belang van Homburg heeft verworven. Volgens melding in het register van Autoriteit Financiële Markten houdt Equity One, na deze transactie, (indirect) op 61,76% van de aandelen in DIM Vastgoed het kapitaalbelang en het stemrecht en op 10,19% van de aandelen alleen het stemrecht. Homburg houdt, naar haar mededeling, (indirect) een kapitaalbelang van 9,16% (geen stemrecht).

Rekening houdend met de door de Vennootschap zelf gehouden aandelen zijn de bovengenoemde percentages als volgt: Equity One 62,91% kapitaalbelang alsmede stemrecht respectievelijk 10,38% alleen stemrecht; Homburg 9,33% alleen kapitaalbelang.

Bestuurders en commissarissen - De leden van de raad van commissarissen en de leden van de directie hebben per 31 december 2008, en ook overigens gedurende het verslagjaar, geen aandelenbelang in de Vennootschap.

Expense ratio

De expense ratio (kostenratio), die beleggingsinstellingen in het kader van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen ('BGfo') dienen te rapporteren, teneinde op eenvoudige en vergelijkbare wijze informatie over het kostenniveau te verstrekken, bedraagt over het boekjaar 4,2% (2007: 3,8%). Deze ratio is berekend als de totale kosten ten opzichte van de gewogen gemiddelde intrinsieke waarde over de kwartalen van het boekjaar (inclusief het begin van het boekjaar). In overeenstemming met het BGfo wordt onder 'totale kosten' verstaan de exploitatiekosten, de nettoservicekosten, de beheerkosten en de over de verslagperiode verschuldigde vennootschapsbelasting. Niet in de ratio begrepen zijn de rentelasten en de mutatie in de latente belastingverplichtingen.

Opgave conform artikel 122 lid 2 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen

De leden van de raad van commissarissen en de directie van DIM Vastgoed N.V. hadden gedurende de verslagperiode geen persoonlijk belang bij de beleggingen van de Vennootschap.

Er hebben in de verslagperiode geen onroerendgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

	31 december 2008	31 december 2007
	\$'000	\$'000
Geconsolideerd eigen vermogen (IFRS)	97.875	133.976
Bij: verschil in waardering latente belastingverplichtingen	31.979	42.043
Enkelvoudig eigen vermogen	129.854	176.019

Enkelvoudige intrinsieke waarde per aandeel (op basis van Nederlandse waarderingsgrondslagen) (\$)	15,80	20,88
---	--------------	--------------