



**VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL:
WAARDEDALING VASTGOEDPORTEFEUILLE
BIJNA 5%. LICHTE DALING DIRECT
BELEGGINGSRESULTAAT PER AANDEEL NAAR
€ 1,59. HERFINANCIERING VAN CIRCA € 370
MILJOEN LEIDT TOT VERRUIMING VAN
BANKCONVENANTEN**

Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Offices/Industrial: "De kredietcrisis heeft zich in het laatste kwartaal van 2008 verhevigd en is doorgedrongen in de reële economieën. Ondanks deze ontwikkelingen kon, dankzij de strategische asset allocatie met concentratie op liquide kantoormarkten en een bijzonder hoog volume van leasing activity, de gemiddelde bezettingsgraad over 2008 tot bijna 91% (2007: 88,5%) stijgen. Deze leasing activity heeft ertoe geleid dat voor ruim 16% van de totale huurstream (ver)nieuw(d)e huurcontracten zijn afgesloten. Gegeven de buitengewoon competitieve kantoormarkt, resulteerde dit grote aantal afgesloten contracten echter in additionele huurincentives en verhuurkosten zoals makelaarscourtages, waardoor er druk blijft bestaan op de nettohuuropbrengsten. Dit heeft er mede toe geleid dat het direct beleggingsresultaat per aandeel op € 1,59 uitkomt (2007: € 1,71).

Vanwege het doorbreken van één van de bankconvenanten, heeft VastNed Offices/Industrial haar bestaande leningenportefeuille met betrekking tot het Nederlandse en Duitse vastgoed ten bedrage van circa € 370 miljoen geherfinancierd. Deze herfinanciering, overeengekomen met een consortium van bestaande bankrelaties onder leiding van ING Real Estate, heeft een looptijd van minimaal drie jaar en bevat ruimere voorwaarden met betrekking tot de schuldgraad (Loan to Value) en de rentedekkingsgraad (Interest Cover Ratio)."

(tussen haakjes jaarcijfers 2007)

- **Direct beleggingsresultaat: €32,5 miljoen (€35,1 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: €48,3 miljoen negatief (€5,6 miljoen positief);**
- **Beleggingsresultaat: €15,8 miljoen negatief (€40,7 miljoen positief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel : €1,59 (€1,71);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: €2,36 negatief (€0,27 positief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: €0,77 negatief (€1,98 positief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 31 december 2008: €23,17 (31 december 2007: €24,61);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad 2008: 90,7% (88,5%);**
- **Begin 2009 herfinanciering van circa €370 miljoen met bestaande bankrelaties ter verruiming van bankconvenanten en looptijd;**



- Gemiddelde rente gehele leningenportefeuille ultimo 2008 na herfinanciering en rekening houdend met de afgesloten interest rate swaps: 5,0 % (vóór herfinanciering 4,3%).

VastNed Offices/Industrial belegt in kantoren, bedrijfsruimten en logistieke centra gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden Nederland, België en Duitsland. Het belegd vermogen bedroeg per 31 december 2008 €1.167,0 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurincentives, waardemutaties en aan- en verkopen in de vastgoedportefeuille in het boekjaar 2008 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad is ten opzichte het boekjaar 2007 (88,5%), toegenomen met 2,2 procentpunt tot 90,7%. De bezettingsgraad per ultimo december 2008 bedroeg 91,2% (ultimo 2007: 91,7%). De bezettingsgraad in Nederland is, ondanks forse *leasing activity*, gedurende 2008 onder druk komen te staan door het vacant raken van de objecten Park Office in Rotterdam, Cityhouse I in Hoofddorp en Van Kleffenstraat in Arnhem.

De bezettingsgraad uitgesplitst per land is als volgt:

Bezettingsgraad in %			
Land	Ultimo 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
NL	86,9	87,3	88,3
B	94,1	92,9	88,4
D	99,0	98,8	99,1
T	91,2	90,7	88,5

Huurincentives

De huurincentives zijn in het boekjaar 2008 toegenomen tot 3,3% (2,6%). Deze stijging is toe te rekenen aan de toegenomen verhuringen in de Nederlandse en Belgische kantoorportefeuilles.

IFRS huurincentives in %		
Land	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
NL	(4,0)	(2,9)
B	(3,0)	(2,4)
D	(1,0)	-
Totaal	(3,3)	(2,6)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het boekjaar 2008 €55,4 miljoen negatief (€15,2 miljoen positief) Het nettorendement bedroeg per 31 december 2008: 7,8% (ultimo 2007: 7,4%). Het nettorendement wordt berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten per 31 december 2008 te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)						
	1e kw. 2008	2e kw. 2008	3e kw. 2008	4e kw. 2008	totaal 2008	totaal 2007
NL	6,7	(6,1)	(8,1)	(28,1)	(35,6)	9,2
B	1,6	3,0	(5,3)	(12,8)	(13,5)	6,6
D	1,6	(1,5)	(0,1)	(6,3)	(6,3)	(0,4)
F	-	-	-	-	-	(0,2)
T	9,9	(4,6)	(13,5)	(47,2)	(55,4)	15,2



In de externe taxaties van de vastgoedportefeuilles was in 2008 een stijging van de netto theoretische yield van 40 basispunten waarneembaar.

Aankopen

In het boekjaar 2008 hebben voor in totaal €55,3 miljoen aan nieuwe acquisities plaatsgevonden, bestaande uit investeringen in Nederland, België en Duitsland. Het overzicht van de aankopen in 2008 is als volgt:

Aankopen		
Plaats	Adres	Prijs (* € 1 miljoen)
Nederland		
Den Haag	Neuhuyskade 92-94	7,5
België		
Herentals	Atealaan 34	17,7
Duitsland		
Düsseldorf	Hans-Böckler-Straße 36	30,1
Totaal		55,3

Verkopen

In 2008 hebben de volgende verkopen plaatsgevonden, welke gemiddeld €0,5 miljoen boven de laatste taxatiewaarden plaatsvonden.

Verkopen		
Plaats	Adres	Prijs (* € 1 miljoen)
Nederland		
Amsterdam	Hogehilweg 14	4,6
Breda	Paardeweide 3	2,3
	Paardeweide 5	2,6
Groningen	Sylviuslaan 6	1,6
	Sylviuslaan 8	1,0
	Van Ketwich	2,1
	Verschuurlaan 100	
	Verlengde Bremenweg 14	1,0
Haarlem	Emrikgweg 11	0,6
Houten	Peppelkade 62-64	3,5
Purmerend	Slenkstraat 60-70	4,0
Ridderkerk	Glasblazerstraat 13	1,3
	Rietdekkerstraat 12	1,0
Rotterdam	Schuttevaerweg 5	1,1
Veenendaal	Plesmanstraat 58-60	3,8
Zoetermeer	Kryptonstraat 21	0,9
Zwolle	Doctor Stoltweg 17-23	2,6
Totaal		34,0

Verhuuractiviteit (leasing activity)

De *leasing activity* in het boekjaar 2008 is te onderscheiden in *new lettings* en *lease renewals*. De eerste categorie behelst de verhuur van leeggekomen ruimten aan nieuwe huurders en de tweede categorie behelst het afsluiten van nieuwe contracten of huurvernieuwingen met zittende huurders. In Nederland en België werden bij het afsluiten van contracten gemiddeld fractioneel hogere brutocontracturen gerealiseerd. Na correctie van deze contracturen voor huurincentives bedroeg het effectieve huurniveau van de nieuwe contracten echter circa 8% lager dan de oude huur. Het overzicht is als volgt:

Land	New leases		Lease renewals		Leasing activity
	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. Brutohuur	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. brutohuur	Volume in % theor. brutohuur
NL	0,3	10,3	0,1	8,6	18,9
B	3,7	4,0	(3,3)	10,9	14,8
D	1,8	1,1	-	11,4	12,5
T	1,4	6,6	(1,7)	9,9	16,5

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Offices/Industrial

Het beleggingsresultaat bedroeg het boekjaar 2008 €15,8 miljoen negatief (€40,7 miljoen positief). Het direct beleggingsresultaat bedroeg €32,5 miljoen (€35,1 miljoen) en werd ondanks een netto bijdrage als gevolg van aankopen, negatief beïnvloed door negatieve *like-for-like* groei en hogere interest en algemene kosten. Het indirect beleggingsresultaat bedroeg €48,3 miljoen negatief (€5,6 miljoen positief) en reflecteert de huidige negatieve ontwikkelingen op de vastgoed- en financieringsmarkt.



Samenstelling beleggingsresultaat boekjaar 2008

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten bedroegen in 2008 € 89,0 miljoen (€ 85,4 miljoen). De stijging van de brutohuuropbrengsten is met name het gevolg van acquisities gedurende 2007 en 2008. Van deze stijging was € 8,0 miljoen toe te rekenen aan acquisities. Hiertegenover stond een daling van € 3,0 miljoen als gevolg van verkopen. De *like-for-like*-ontwikkeling van de brutohuuropbrengsten bedroeg € 1,4 miljoen negatief onder andere als gevolg van het feit dat bij wederverhuringen lagere effectieve huurniveaus worden gerealiseerd.

Erfpacht

De in 2008 betaalde erfpachtcanons bleven nagenoeg onveranderd op € 0,2 miljoen.

Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten is nagenoeg gelijk gebleven op een niveau van € 1,2 miljoen (€ 1,3 miljoen).

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten (exclusief erfpacht en niet doorberekende servicekosten) zijn in 2008 gestegen tot 11,5% (10,9%) van de brutohuuropbrengsten, als gevolg van hogere verhuurkosten verband houdende met de hoge *leasing activity*. In absolute bedragen namen de exploitatiekosten toe tot € 10,3 miljoen (€ 9,3 miljoen).

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het boekjaar van 2008 € 55,4 miljoen negatief (€ 15,2 miljoen positief).

De waardedalingen zijn met name het gevolg van de eerder genoemde stijging van netto yields in 2008.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In het boekjaar 2008 werden vastgoedbeleggingen verkocht met een boekwaarde van € 33,4 miljoen. Hierop werd een nettoverkoopresultaat gerealiseerd van € 0,5 miljoen positief (€ 4,5 miljoen negatief).

Lasten

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten namen toe tot € 25,8 miljoen (€ 21,4 miljoen). Deze toename wordt veroorzaakt door een hogere schuldgraad als gevolg van in 2007 en 2008 gerealiseerde aankopen en het aandelen inkoopprogramma, gedeeltelijk gecompenseerd door gerealiseerde verkopen. Het gemiddelde rentedragend vreemd vermogen is gestegen tot € 559,8 miljoen (€ 481,7 miljoen). Ook stegen de rentekosten als gevolg van gestegen marktrentes en door gestegen marges vanuit de leningverstrekende banken. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen kwam uit op 4,72% (4,57%).

Algemene kosten

De algemene kosten stegen tot € 6,0 miljoen (€ 5,4 miljoen). Deze stijging is toe te rekenen aan extra kosten in verband met het behoud van werknemers in het kader van het biedingsproces op VastNed Retail, het in 2008 geopende kantoor in Frankfurt, kosten van niet doorgesane acquisities en eenmalige kosten met betrekking tot de verhuizing van het hoofdkantoor in Rotterdam.



Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen bedroegen nihil (nihil).

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De waardedaling van de Duitse vastgoedportefeuille, alwaar het vastgoed wordt gehouden door effectief aan winstbelasting onderworpen vennootschappen, heeft geleid tot een positieve mutatie van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen van €0,4 miljoen (nihil).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen bedroeg in 2008 €6,8 miljoen (€17,9 miljoen). De daling is voornamelijk het gevolg van een lager indirect beleggingsresultaat van de Belgische vastgoedportefeuille.

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Solvabiliteit

Het eigen vermogen inclusief de minderheidsbelangen en de latente belastingverplichtingen uitgedrukt in een percentage van het totaal vermogen is per 31 december 2008 gedaald naar 47,8% (31 december 2007: 53,7%). De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 31 december 2008 48/52 (31 december 2007: 27/73), waarbij in verband met overschrijding van een van de bankconvenanten een additioneel deel van de langlopende leningen als kort is geclassificeerd.

Herfinanciering

Het jaar 2008 kenmerkte zich door een moeizame financieringsmarkt met beperkte liquiditeit, stijgende marges en volatiele marktrentes. In anticipatie op een mogelijke overschrijding van de bankconvenanten heeft VastNed Offices/Industrial reeds in oktober 2008 besloten om het grootste deel van de leningportefeuille te herfinancieren met als uitgangspunt ruimere voorwaarden met betrekking tot de schuldgraad (Loan to Value) en de rentedekkingsgraad (Interest Cover Ratio). De banken hebben zich recent tot deze herfinanciering geëngageerd. De juridische afwikkeling ervan dient nog in de komende weken te worden geformaliseerd.

Bij deze herfinanciering zijn de niet-geëngageerde korte kredietfaciliteiten omgezet in geëngageerde langlopende kredietfaciliteiten en zijn onder meer de Nederlandse en Duitse vastgoedbeleggingen in hypothecaire zekerheid van de banken gegeven. De leningportefeuille van dochtermaatschappij Intervest Offices is geen onderdeel van de herfinanciering geweest.

Na de herfinanciering zal de financieringsstructuur er als volgt uitzien:

	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>	<i>Totaal</i>	<i>% van Totaal</i>
Langlopend	315.4	234.0	549.4	93.2%
Kortlopend	31.0	8.8	39.8	6.8%
Totaal	<u>346.4</u>	<u>242.8</u>	<u>589.2</u>	<u>100.0%</u>
% van totaal	<u>58.8%</u>	<u>41.2%</u>	<u>100.0%</u>	



De nieuwe financieringsstructuur heeft verder de volgende kenmerken:

- totaal rentedragende schulden bedragen € 589,3 miljoen, waarvan circa € 370 miljoen nieuw is afgesloten;
- 93,2% van de uitstaande leningen is langlopend van aard en heeft een gemiddelde looptijd van 3,4 jaar;
- De opzegmogelijkheden van langlopende leningen in 2009 en 2010 zijn beperkt van omvang. Circa 50% van de leningen loopt in 2012 af, hetgeen in de praktijk lager kan zijn door gebruik te maken van verlengingsopties;
- 58,8% van de leningen heeft een vaste rente als gevolg van het gebruik van interest rate swaps met een gemiddelde looptijd van 3,9 jaar. In de loop van 2009 zal nog een deel gefixeerd worden;
- De *pricing* van de nieuwe financieringsstructuur is gebaseerd op Euribor plus een marge welke is gerelateerd aan de hoogte van de Loan to Value (price grid mechanism).

De gemiddelde rente ultimo 2008, rekening houdend met de afgesloten interest rate swaps, zou uitgaande van de genoemde herfinanciering voor de gehele portefeuille 5,0% hebben bedragen (vóór herfinanciering 4,3%).

Op basis van deze herfinanciering, een Interest Cover Ratio van 2,8 en een Loan to Value van 50% ultimo 2008, verwacht VastNed Offices/Industrial dat haar financieringsstructuur een solide basis vormt om weerstand te bieden aan het huidige verslechterende economische klimaat, waardoor eventuele verdere belangrijke waardedalingen adequaat kunnen worden opgevangen en zij haar

aandacht verder kan focussen op de (weder-)verhuur van haar vastgoedbeleggingen.

Aantal gewone aandelen

Na een succesvol aandeleninkoopprogramma in november 2008, waarbij 2.000.000 aandelen zijn ingekocht tegen gemiddeld € 5,00 per aandeel bedroeg per 31 december 2008 het aantal dividendgerechtigde gewone aandelen 18.735.053 stuks (31 december 2007: 20.697.219 stuks). De ingekochte aandelen zijn inmiddels ingetrokken

Dividend

Conform het dividendbeleid van VastNed Offices/Industrial zal aan de op 7 april 2009 te houden algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgesteld het slotdividend vast te stellen op € 1,09 per gewoon aandeel, zijnde het direct beleggingsresultaat 2008 per aandeel van € 1,59 verminderd met het interimdividend van € 0,50 per aandeel. Rekening houdend met de fiscale uitdelingsverplichtingen en de alsdan geldende beurskoers zal het slotdividend, naast opname geheel in contanten, ook kunnen worden opgenomen in € 1,01 in contanten en een nader te bepalen percentage in aandelen VastNed Offices/Industrial ten laste van de agioreserve dat een waarde van € 0,08 per aandeel zal benaderen. Het slotdividend zal op 4 mei 2009 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen en vooruitzichten direct beleggingsresultaat 2009

Het direct beleggingsresultaat per aandeel zal negatief beïnvloed worden door de hogere marges als gevolg van de genoemde af te ronden herfinanciering. Hier staat echter tegenover dat dit nadeel naar verwachting grotendeels



gecompenseerd zal worden door de ten opzichte van vorig jaar sterk gedaalde marktrente en het positieve effect van het aandeleninkoopprogramma in november 2008.

In het huidige economische klimaat met stijgende werkloosheidcijfers, zal de nadruk liggen op het zoveel mogelijk handhaven van de nettohuur-opbrengsten door voortgaande *leasing activity* en strikte bewaking van het betalingsgedrag van huurders. Rekening houdend met de turbulente economische marktomstandigheden is

het moeilijk aan te geven wat de effecten hiervan zullen zijn voor de verhuurmarkt voor kantoren en logistieke centra. De financiële markten zullen naar verwachting gespannen blijven en interesttarieven blijven vooralsnog volatiel.

Deze onzekerheden in aanmerking nemend, geeft de directie voor het boekjaar 2009 vooralsnog geen indicatie over de ontwikkeling van het direct beleggingsresultaat van per aandeel af.

Rotterdam, 2 maart 2009

Voor nadere inlichtingen: Reinier van Gerrevink of Arnaud du Pont, tel. 010 2424310

Om 11.00 uur vandaag zal een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven over de jaarcijfers 2008. Deze bijeenkomst zal door middel van een audiowebcast via www.vastned.nl te volgen zijn.

Toekomstgerichte uitspraken

Dit persbericht bevat een aantal toekomstgerichte uitspraken. Deze uitspraken zijn gebaseerd op de huidige verwachtingen, inschattingen en prognoses van het management en de informatie die de onderneming momenteel ter beschikking staat. De uitspraken zijn onderhevig aan bepaalde risico's en onzekerheden die moeilijk zijn in te schatten, zoals algemene economische omstandigheden, rentepercentages en veranderingen in wet- en regelgevingen. Het management van VastNed Offices/Industrial kan dan ook niet garanderen dat zijn verwachtingen zullen uitkomen. Verder aanvaardt VastNed Offices/Industrial geen verplichting om de in dit persbericht gedane uitspraken te actualiseren.

KERNCIJFERS

	31 december 2008	31 december 2007
Resultaten (x €1.000,-)		
Brutohuuropbrengsten	88.967	85.433
Direct beleggingsresultaat	32.547	35.046
Indirect beleggingsresultaat	(48.349)	5.615
<i>Beleggingsresultaat</i>	(15.802)	40.661
Balans (x €1.000,-)		
Vastgoedbeleggingen	1.167.026	1.189.949
Eigen vermogen	568.393	652.057
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	434.139	509.438
Langlopende schulden	321.770	411.670
Solvabiliteit conform definitie van de banken (in %)	47,84	53,65
Verhouding eigen vermogen/vastgoedbeleggingen (in %)	48,70	54,80
Bezettingsgraad (in %)		
Financiële bezettingsgraad	90,71	88,53
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	20.515.325	20.525.027
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.735.053	20.697.219
Per aandeel (x €1)		
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (inclusief slotdividend)	24,61	23,75
Slotdividend vorig boekjaar	(1,20)	(1,20)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (exclusief slotdividend)</i>	23,41	22,55
Direct beleggingsresultaat	1,59	1,71
Indirect beleggingsresultaat	(2,36)	0,27
<i>Beleggingsresultaat</i>	(0,77)	1,98
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,73)	0,14
Overige mutaties	1,76	0,45
Interim-dividend	(0,50)	(0,51)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial ultimo (inclusief slotdividend)</i>	23,17	24,61
Beurskoers (ultimo)	6,86	22,77
Premium / (Discount) (in %)	(70,39)	(7,48)

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (x €1.000,-)

	01.01-31.12 2008	01.01-31.12 2007	4e kwartaal 2008	4e kwartaal 2007
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	88.967	85.433	22.351	21.960
Erfpacht	(232)	(209)	(58)	(56)
Niet doorberekende servicekosten	(1.240)	(1.264)	(325)	(354)
Exploitatiekosten	(10.258)	(9.340)	(3.037)	(2.073)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>77.237</u>	<u>74.620</u>	<u>18.931</u>	<u>19.477</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(55.152)	15.185	(46.937)	(292)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(282)	-	(282)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(55.434)</u>	<u>15.185</u>	<u>(47.219)</u>	<u>(292)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	545	(4.546)	(62)	805
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>22.348</u>	<u>85.259</u>	<u>(28.350)</u>	<u>19.990</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	601	1.054	224	58
Financiële kosten	(26.435)	(22.446)	(6.835)	(5.981)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(25.834)</u>	<u>(21.392)</u>	<u>(6.611)</u>	<u>(5.923)</u>
Algemene kosten	(5.980)	(5.377)	(1.636)	(1.451)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(31.814)</u>	<u>(26.769)</u>	<u>(8.247)</u>	<u>(7.374)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(9.466)</u>	<u>58.490</u>	<u>(36.597)</u>	<u>12.616</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	17	48	155	58
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	420	(15)	389	(141)
	<u>437</u>	<u>33</u>	<u>544</u>	<u>(83)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(9.029)</u>	<u>58.523</u>	<u>(36.053)</u>	<u>12.533</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.773)	(17.862)	2.645	(3.233)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(15.802)</u>	<u>40.661</u>	<u>(33.408)</u>	<u>9.300</u>
Per aandeel (x €1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(0,77)	1,98	(1,62)	0,44
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(0,77)	1,98	(1,62)	0,44

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x €1.000,-)

	01.01-31.12 2008	01.01-31.12 2007	4e kwartaal 2008	4e kwartaal 2007
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	88.967	85.433	22.351	21.960
Erfpacht	(232)	(209)	(58)	(56)
Niet doorberekende servicekosten	(1.240)	(1.264)	(325)	(354)
Exploitatiekosten	(10.258)	(9.340)	(3.037)	(2.073)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>77.237</u>	<u>74.620</u>	<u>18.931</u>	<u>19.477</u>
Financiële opbrengsten	601	1.054	224	58
Financiële kosten	(26.435)	(22.446)	(6.835)	(5.981)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(25.834)</u>	<u>(21.392)</u>	<u>(6.611)</u>	<u>(5.923)</u>
Algemene kosten	(5.980)	(5.377)	(1.636)	(1.451)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>45.423</u>	<u>47.851</u>	<u>10.684</u>	<u>12.103</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	17	48	155	58
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>45.440</u>	<u>47.899</u>	<u>10.839</u>	<u>12.161</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(12.893)	(12.853)	(3.342)	(3.051)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>32.547</u>	<u>35.046</u>	<u>7.497</u>	<u>9.110</u>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(55.152)	15.185	(46.937)	(292)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(282)	-	(282)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(55.434)</u>	<u>15.185</u>	<u>(47.219)</u>	<u>(292)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	545	(4.546)	(62)	805
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(54.889)</u>	<u>10.639</u>	<u>(47.281)</u>	<u>513</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	420	(15)	389	(141)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(54.469)</u>	<u>10.624</u>	<u>(46.892)</u>	<u>372</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	6.120	(5.009)	5.987	(182)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(48.349)</u>	<u>5.615</u>	<u>(40.905)</u>	<u>190</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(15.802)</u>	<u>40.661</u>	<u>(33.408)</u>	<u>9.300</u>
Per aandeel (x €1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	1,59	1,71	0,38	0,44
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,36)	0,27	(2,00)	-
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	<u>(0,77)</u>	<u>1,98</u>	<u>(1,62)</u>	<u>0,44</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)

	31 december 2008	31 december 2007
Activa		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.142.419	1.169.820
Overlopende activa in verband met huurincentives	9.587	5.805
	<hr/> 1.152.006	<hr/> 1.175.625
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	15.020	14.324
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 1.167.026	<hr/> 1.189.949
Materiële vaste activa	324	437
Financiële derivaten	-	8.297
Latente belastingvorderingen	737	121
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 1.168.087	<hr/> 1.198.804
Debiteuren en overige vorderingen	18.001	14.912
Belastingen naar de winst	1.099	84
Liquide middelen	1.866	3.352
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 20.966	<hr/> 18.348
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 1.189.053	<hr/> 1.217.152
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	93.675	103.487
Agioreserve	330.188	330.386
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(8.634)	6.331
Overige reserves	34.712	28.573
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders		
VastNed Offices/Industrial	(15.802)	40.661
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	<hr/> 434.139	<hr/> 509.438
Eigen vermogen minderheidsbelangen	134.254	142.619
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 568.393	<hr/> 652.057
Latente belastingverplichtingen	455	927
Langlopende rentedragende leningen o/g	310.417	409.429
Financiële derivaten	9.743	-
Waarborgsommen	1.155	1.314
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 321.770	<hr/> 411.670
Schulden aan kredietinstellingen	260.487	104.482
Aflossing langlopende leningen o/g	18.355	15.290
Belastingen naar de winst	1.488	4.266
Overige schulden en overlopende passiva	18.560	29.387
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 298.890	<hr/> 153.425
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 1.189.053	<hr/> 1.217.152

**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE
MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (x €1.000,-)**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Eigen vermogen per 1 januari	652.057	604.525
Waardemutaties financiële derivaten	(18.040)	3.477
Direct beleggingsresultaat	45.440	47.899
Indirect beleggingsresultaat	(54.469)	10.624
Beleggingsresultaat	<u>(9.029)</u>	<u>58.523</u>
Opbrengst emissie	-	50.000
Kosten emissie	-	(544)
Inkoop eigen aandelen	(10.000)	-
Kosten inkoop eigen aandelen	(6)	-
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	40	(16.442)
	<u>(9.966)</u>	<u>33.014</u>
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	(24.048)	(23.799)
Interim-dividend in contanten	(10.368)	(10.556)
Dividend betaald aan minderheidsbelangen	(12.209)	(13.121)
Kosten stockdividend	(4)	(13)
Dividenduitkering	<u>(46.629)</u>	<u>(47.489)</u>
Overige mutaties	-	7
<i>Eigen vermogen per 31 december</i>	<u>568.393</u>	<u>652.057</u>
Waardemutaties financiële derivaten		
rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(18.040)	3.477
Beleggingsresultaat	(9.029)	58.523
<i>Totaal resultaat</i>	<u>(27.069)</u>	<u>62.000</u>
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(30.873)	43.591
Minderheidsbelangen	3.804	18.409
	<u>(27.069)</u>	<u>62.000</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(9.029)	58.523
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	55.434	(15.185)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(545)	4.546
Nettofinancieringskosten	25.834	21.392
Belastingen naar de winst	(437)	(33)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>71.257</u>	<u>69.243</u>
Mutatie vlottende activa	(2.152)	(6.071)
Mutatie kortlopende schulden	(2.648)	1.669
	<u>66.457</u>	<u>64.841</u>
Betaalde interest (per saldo)	(25.439)	(21.568)
Betaalde belastingen naar de winst	(1.225)	(10)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>39.793</u>	<u>43.263</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	(73.664)	(201.147)
Verkoop vastgoedbeleggingen	28.952	151.164
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	40	(20.132)
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(44.672)</u>	<u>(70.115)</u>
Mutatie materiële vaste activa	113	65
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(44.559)</u>	<u>(70.050)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Emissies	-	49.456
Inkoop eigen aandelen	(10.006)	-
Uitgekeerd dividend	(46.613)	(47.542)
Opgenomen rentedragende schulden	75.370	148.979
Aflossing rentedragende schulden	(15.471)	(121.689)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>3.280</u>	<u>29.204</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	(1.486)	2.417
Liquide middelen per 1 januari	3.352	935
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>1.866</u>	<u>3.352</u>

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (x €1.000,-)

	Vastgoedbeleggingen 31 december		Brutohuuropbrengsten 01.01-31.12		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 01.01-31.12		Nettohuuropbrengsten 01.01-31.12	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	Nederland	504.205	559.234	38.881	40.490	7.502	6.503	31.379
België	540.539	534.332	43.720	41.863	3.814	4.015	39.906	37.848
Duitsland	122.282	96.383	6.366	3.080	414	206	5.952	2.874
Frankrijk	-	-	-	-	-	89	-	(89)
	1.167.026	1.189.949	88.967	85.433	11.730	10.813	77.237	74.620
	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 01.01-31.12		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 01.01-31.12		Mutatie latente belastingen 01.01-31.12		Totaal 01.01-31.12	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Nederland	(35.623)	9.207	463	(4.456)	-	-	(35.160)	4.751
België	(13.496)	10.242	82	(83)	(71)	-	(13.485)	10.159
Duitsland	(6.315)	(397)	-	-	491	(15)	(5.824)	(412)
Frankrijk	-	(177)	-	(7)	-	-	-	(184)
	(55.434)	18.875	545	(4.546)	420	(15)	(54.469)	14.314
waarvan toekomend aan derden	6.142	(5.046)	(32)	37	10	-	6.120	(5.009)
Aanpassing naar intrinsieke waarde aandelen Intervest Offices	-	(3.690)	-	-	-	-	-	(3.690)
	(49.292)	10.139	513	(4.509)	430	(15)	(48.349)	5.615

Dit tussentijds bericht is opgesteld overeenkomstig IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving'.

Voor de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de jaarrekening 2007.

Bij het opstellen van dit tussentijdse bericht zijn de door de directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van VastNed Offices/Industrial N.V. en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2007. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De cijfers over 2008 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.