



VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL: DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT LAAT GERINGE DALING ZIEN; WAARDEDALING VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT 3,5%

Reinier van Gerrevink, CEO: "Ondanks de hevige competitie op de kantoomarkten waar VastNed Offices/Industrial actief is, is het direct beleggingsresultaat in het eerste kwartaal 2009 slechts gering gedaald. Het direct beleggingsresultaat per aandeel is zelfs licht gestegen vanwege de eind vorig jaar gerealiseerde inkoop eigen aandelen. Onderliggend is sprake van druk op huurniveaus en op de bezettingsgraad. De herfinanciering van de leningportefeuille heeft het direct beleggingsresultaat nog niet beïnvloed. Deze zal pas in de loop van het tweede kwartaal leiden tot een stijging van rentelasten. De huidige situatie op de kantoomarkten heeft ertoe geleid dat taxateurs voor hun waarderingen hogere aanvangsrendementen hanteren. Met name deze hogere aanvangsrendementen hebben tot een afwaardering geleid van 3,5% op onze vastgoedportefeuille. Deze ontwikkelingen benadrukken de noodzaak dat wij ons blijven concentreren op grotere liquide kantoomarkten waar een mogelijk herstel van de markten zich het eerst manifesteert."

(tussen haakjes eerste kwartaal 2008)

- Direct beleggingsresultaat: € 8,3 miljoen (€ 8,6 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: € 33,6 miljoen negatief (€ 8,9 miljoen positief);
- Beleggingsresultaat: € 25,3 miljoen negatief (€ 17,5 miljoen positief);
- Direct beleggingsresultaat per aandeel : € 0,44 (€ 0,42);
- Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 1,79 negatief (€ 0,43 positief);
- Beleggingsresultaat per aandeel: € 1,35 negatief (€ 0,85 positief);
- Eigen vermogen per aandeel op 31 maart 2009: € 21,41 (31 maart 2008: € 25,30);
- Gemiddelde bezettingsgraad 89,7% (91,3%);
- Loan to value ratio 50,9% (44,4%).

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 maart 2009 € 1.127,4 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurincentives, waardemutaties en aan- en verkopen in de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2009 waren als volgt.

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2008 (91,3%), afgenomen met 1,6 procentpunt tot 89,7. De bezettingsgraad per ultimo maart 2009 bedroeg 90,1 % (ultimo december 2008: 91,2%). De bezettingsgraad uitgesplitst per land is als volgt.

Bezettingsgraad in %			
Land	Ultimo maart 2009	Eerste kwartaal 2009	Eerste kwartaal 2008
NL	85,7	85,2	89,6
B	94,0	92,9	92,1
D	89,8	95,7	98,6
T	90,1	89,7	91,3

De gedaalde bezettingsgraad in Duitsland hangt samen met het in exploitatie komen van het gerenoveerde object Mainzer Landstraße 33a in Frankfurt, welk object momenteel nog niet verhuurd is.

Huurincentives

De huurincentives zijn in het eerste kwartaal 2009 toegenomen tot 3,9% (3,1%). Indien wordt uitgegaan van werkelijke huurincentives (zonder toepassing van *straight-lining*) stegen deze tot 7,3% (5,5%) van de brutohuuropbrengsten.

IFRS huurincentives in %		
Land	Eerste kwartaal 2009	Eerste kwartaal 2008
NL	(5,0)	(3,5)
B	(3,5)	(2,8)
D	-	-
T	(3,9)	(3,1)

Verhuuractiviteit (leasing activity)

Het onderstaand overzicht laat een totale verhuuractiviteit ter waarde van € 7,4 miljoen aan nieuwe en vernieuwde huurovereenkomsten zien, hetgeen 7,2% van theoretische brutohuur uitmaakt. Terwijl gemiddeld de nieuwe contracthuur vergeleken met de voormalige huur een daling van 13,5% liet zien, bedroeg de daling na het in aanmerking nemen van de huurincentives 18,1%. Deze mutaties worden evenwel sterk beïnvloed door de wederverhuur van het object Woluwe Garden in België, welke meer dan 50% van het totaalvolume van verhueringen uitmaakt.

New leases		Lease renewals		Leasing activity
Land	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. Brutohuur	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. brutohuur
NL	(2,6)	1,1	(0,8)	1,1
B	(12,4)	0,9	(15,9)	12,0
D	(0,3)	1,8	-	-
T	(6,3)	1,0	(14,7)	6,2

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het eerste kwartaal € 40,4 miljoen negatief (€ 9,9 miljoen positief). Het nettorendement bedroeg per 31 maart 2009: 8,0% (31 december 2008: 7,8%).

Waardemutaties (* € 1 miljoen)			
	Eerste kwartaal 2009	Eerste kwartaal 2008	Yield ultimo maart 2009
NL	(21,8)	6,7	7,7%
B	(14,1)	1,6	8,5%
D	(4,5)	1,6	6,5%
T	(40,4)	9,9	8,0%

Aankopen

In het eerste kwartaal 2009 hebben geen aankopen plaatsgevonden.

Verkopen

In het eerste kwartaal 2009 is het object Hereweg 93-95 te Groningen verkocht voor € 3,7 miljoen.



Ten opzichte van de taxatiewaarde per 31 december 2008 werd een positief nettoverkoopresultaat gerealiseerd.

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Offices/Industrial

Het beleggingsresultaat bedroeg het eerste kwartaal 2009 € 25,3 miljoen negatief (€ 17,5 miljoen positief).

Het direct beleggingsresultaat bedroeg € 8,3 miljoen (€ 8,6 miljoen). Het indirect beleggingsresultaat bedroeg € 33,6 miljoen negatief (€ 8,9 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste kwartaal 2009

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten bedroegen in het eerste kwartaal 2009 € 22,1 miljoen (€ 22,4 miljoen). De brutohuuropbrengsten zijn enerzijds toegenomen door gerealiseerde netto-investeringen in 2008 van circa € 21 miljoen.

Anderzijds liet de brutohuuropbrengst van de *standing* portefeuille een daling zien, als gevolg van een lagere bezettingsgraad en het feit dat nieuwe huurcontracten tegen effectief lagere niveaus zijn afgesloten.

Erfpacht

De in het eerste kwartaal 2009 betaalde erfpacht ad € 0,1 miljoen bleef gelijk aan de in het eerste kwartaal 2008 betaalde erfpacht (€ 0,1 miljoen).

Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten is als gevolg van de licht gedaalde bezettingsgraad gestegen tot € 0,4 miljoen (€ 0,3 miljoen).

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten gemeten in absolute bedragen lieten een stijging van € 0,4 miljoen zien tot € 2,8 miljoen

(€ 2,4 miljoen). Uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten bedroeg de toename 1,8 procentpunt waarmee de exploitatiekosten 12,8% (11,0%) van de brutohuuropbrengsten bedroegen. De exploitatiekosten stegen onder andere door een eenmalige lager dan verwachte teruggave van onroerendezaakbelastingen in België.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste kwartaal 2009 € 40,4 miljoen negatief (€ 9,9 miljoen positief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen bedroeg in het eerste kwartaal van 2009 € 0,1 miljoen positief (nihil).

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten zijn gedaald tot € 5,7 miljoen (€ 6,2 miljoen) als gevolg een lagere gemiddelde rentevoet. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen kwam uit op 3,95% (4,77%). Het gemiddelde rentedragend vreemd vermogen is gestegen tot € 581,5 miljoen (€ 532,8 miljoen).

De nettofinancieringskosten zullen pas met ingang van het tweede kwartaal 2009 een stijging laten zien als gevolg van de in verband met de herfinanciering overeengekomen hogere marges die van toepassing zijn op de bankleningen van de Nederlandse en Duitse vastgoedportefeuille. De gemiddelde rentevoet van de totale leningenportefeuille per 31 maart 2009 zou, rekening houdend met de nieuwe herfinancieringsvoorwaarden en in het eerste kwartaal afgesloten



rentederivaten, 4,5% hebben bedragen, ten opzichte van 3,7% op basis van de van toepassing zijnde financieringen per 31 maart 2009.

Algemene kosten

De algemene kosten zijn nagenoeg gelijk gebleven op € 1,4 miljoen (€ 1,4 miljoen).

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen bedroegen nihil (€ 0,1 miljoen).

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen bedroeg € 0,3 miljoen positief (€ 0,2 miljoen negatief).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen bedroeg in het eerste kwartaal 2009 € 2,9 miljoen negatief (€ 4,0 miljoen positief). Dit hangt samen met de negatieve waardemutaties in de Belgische vastgoedportefeuille.

Financiering met eigen en vreemd vermogen

De *loan to value* ratio bedroeg per 31 maart 2009 50,9% (31 maart 2008: 44,4%). Rekening houdend met de herfinanciering bedraagt de ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen per 31 maart 2009 6/94 (31 maart 2008: 25/75). Per 31 maart 2009 heeft 71% van de leningenportefeuille een vaste rente en een gemiddelde looptijd van 4,3 jaar (o.b.v. interestherziening).

De juridische afwikkeling van de herfinanciering van de Nederlandse en Duitse leningenportefeuille wordt naar verwachting binnenkort afgerond. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille, rekening houdend met de herfinanciering, bedraagt 3,2 jaar op basis van contractduur.

Het totaal aantal dividendgerechtigde gewone aandelen bedroeg ultimo verslagperiode 18.735.053 stuks (31 maart 2008: 20.697.219 stuks).

Na afloop van de verslagperiode heeft uitkering van het slotdividend over 2008 plaatsgevonden. In kader van het keuzedividend zijn 47.826 aandelen ten laste van de agioreserve uitgegeven, waarmee het totale aantal gewone aandelen per heden 18.782.879 bedraagt. Met de uitgifte van deze nieuwe aandelen wordt steun gegeven aan de solvabiliteit.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Zoals eerder aangegeven, verwacht de directie dat het direct beleggingsresultaat per aandeel 2009 negatief zal worden beïnvloed door de hogere rentevoet als gevolg van de hogere marges die de banken hebben bedongen tijdens de genoemde herfinanciering, hetgeen voor een deel wordt gecompenseerd door de ten opzichte van vorig jaar sterk gedaalde marktrente en het positieve effect van het aandeleninkoopprogramma in november 2008.

De stijgende werkloosheid, die een bedreiging vormt voor de kantoormarkten, in aanmerking nemend zal de directie de nadruk leggen op het zoveel mogelijk handhaven van de nettohuur-opbrengsten door voortgaande *leasing activity* en strikte bewaking van het betalingsgedrag van huurders.



Een goed functionerende verhuurmarkt is afhankelijk van vertrouwen van huurders in de toekomst. De onzekerheid bij huurders zal zijn weerslag vinden in de operationele resultaten van VastNed Offices/Industrial. De financiële markten zullen naar verwachting gespannen

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

Rotterdam, 18 mei 2009

Voor nadere inlichtingen: Arnaud du Pont, tel. 010 24 24 302 (arnaud.du.pont@vastned.nl)

Om **09.00 uur** vandaag zal een conference call plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven over de eerste kwartaalresultaten 2009. 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 maart 2009	31 december 2008	31 maart 2008
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	22.142	88.967	22.372
Direct beleggingsresultaat	8.303	32.547	8.630
Indirect beleggingsresultaat	(33.593)	(48.349)	8.893
<i>Beleggingsresultaat</i>	(25.290)	(15.802)	17.523
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.127.358	1.167.026	1.209.509
Eigen vermogen	531.236	568.393	669.487
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	401.118	434.139	523.691
Langlopende schulden	579.971	321.770	423.401
Loan to Value	50,94	50,49	44,38
Bezettingsgraad (in %)			
Financiële bezettingsgraad	89,69	90,71	91,26
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.735.053	20.515.325	20.697.219
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.735.053	18.735.053	20.697.219
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (inclusief slotdividend)	23,17	24,61	24,61
Slotdividend vorig boekjaar	-	(1,20)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (excl. slotdividend)</i>	23,17	23,41	24,61
Direct beleggingsresultaat (vóór kosten biedingsproces)	0,44	1,59	0,42
Indirect beleggingsresultaat	(1,79)	(2,36)	0,43
<i>Beleggingsresultaat</i>	(1,35)	(0,77)	0,85
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,41)	(0,73)	(0,16)
Overige mutaties	-	1,76	-
Interim-dividend	-	(0,50)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial ultimo (incl. slotdividend)</i>	21,41	23,17	25,30
Beurskoers (ultimo)	8,10	6,86	22,47
Premium/(Discount) (in %)	(62,18)	(70,39)	(11,19)

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

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		
Brutohuuropbrengsten	22.142	22.372
Erfpacht	(57)	(56)
Niet doorberekende servicekosten	(372)	(297)
Exploitatiekosten	(2.825)	(2.453)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>18.888</u>	<u>19.566</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(40.444)	9.867
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(40.444)</u>	<u>9.867</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	107	37
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>(21.449)</u>	<u>29.470</u>
Lasten		
Financiële opbrengsten	152	120
Financiële kosten	(5.818)	(6.316)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(5.666)</u>	<u>(6.196)</u>
Algemene kosten	(1.350)	(1.448)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(7.016)</u>	<u>(7.644)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(28.465)</u>	<u>21.826</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(44)	(57)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	328	(200)
	<u>284</u>	<u>(257)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(28.181)</u>	<u>21.569</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	2.891	(4.046)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(25.290)</u>	<u>17.523</u>
Per aandeel (x € 1)		
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(1,35)	0,85
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(1,35)	0,85

**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN
HET TOTAAL RESULTAAT (x € 1.000,-)**

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Beleggingsresultaat	(28.181)	21.569
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(8.976)	(4.139)
Belastingen met betrekking tot de waardemutaties financiële derivaten	-	-
Overig totaal resultaat	(8.976)	(4.139)
<i>Totaal resultaat</i>	(37.157)	17.430
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(33.021)	14.253
Minderheidsbelangen	(4.136)	3.177
	(37.157)	17.430
Per aandeel (x € 1)		
Totaal resultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(1,76)	0,69

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Direct beleggingsresultaat		
Brutohuuropbrengsten	22.142	22.372
Erfpacht	(57)	(56)
Niet doorberekende servicekosten	(372)	(297)
Exploitatiekosten	(2.825)	(2.453)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	18.888	19.566
Financiële opbrengsten	152	120
Financiële kosten	(5.818)	(6.316)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(5.666)	(6.196)
Algemene kosten	(1.350)	(1.448)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	11.872	11.922
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(44)	(57)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	11.828	11.865
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.525)	(3.235)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	8.303	8.630
Indirect beleggingsresultaat		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(40.444)	9.867
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	(40.444)	9.867
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	107	37
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	(40.337)	9.904
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	328	(200)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	(40.009)	9.704
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	6.416	(811)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	(33.593)	8.893
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	(25.290)	17.523
Per aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	0,44	0,42
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(1,79)	0,43
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	(1,35)	0,85

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31 maart 2009	31 december 2008	31 maart 2008
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.111.059	1.142.419	1.188.633
Overlopende activa in verband met huurincentives	10.648	9.587	6.490
	1.121.707	1.152.006	1.195.123
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	5.651	15.020	14.386
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.127.358	1.167.026	1.209.509
Materiële vaste activa	360	324	439
Financiële derivaten	-	-	4.389
Latente belastingvorderingen	965	737	63
<i>Totaal vaste activa</i>	1.128.683	1.168.087	1.214.400
Debiteuren en overige vorderingen	17.685	18.001	12.446
Belastingen naar de winst	1.110	1.099	2.695
Liquide middelen	2.663	1.866	2.921
<i>Totaal vlottende activa</i>	21.458	20.966	18.062
<i>Totaal activa</i>	1.150.141	1.189.053	1.232.462
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	93.675	93.675	103.487
Agioreserve	330.188	330.188	330.386
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(16.365)	(8.634)	3.167
Overige reserves	34.712	34.712	28.467
Beleggingsresultaat vorig boekjaar toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(15.802)	-	40.661
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(25.290)	(15.802)	17.523
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	401.118	434.139	523.691
Eigen vermogen minderheidsbelangen	130.118	134.254	145.796
<i>Totaal eigen vermogen</i>	531.236	568.393	669.487
Latente belastingverplichtingen	355	455	1.069
Langlopende rentedragende leningen o/g	559.660	310.417	420.792
Financiële derivaten	18.719	9.743	231
Waarborgsommen	1.237	1.155	1.309
<i>Totaal langlopende schulden</i>	579.971	321.770	423.401
Schulden aan kredietinstellingen	13.682	260.487	101.075
Aflossing langlopende leningen o/g	944	18.355	14.971
Belastingen naar de winst	1.395	1.488	4.180
Overige schulden en overlopende passiva	22.913	18.560	19.348
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	38.934	298.890	139.574
<i>Totaal passiva</i>	1.150.141	1.189.053	1.232.462

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Overige reserves	Beleggings- resultaat toekomend aan aandeel- houders VastNed Offices/ Industrial	Eigen vermogen aandeel- houders VastNed Offices/ Industrial	Eigen vermogen minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2008	103.487	330.386	6.331	28.573	40.661	509.438	142.619	652.057
Direct beleggingsresultaat					8.630	8.630	3.235	11.865
Indirect beleggingsresultaat					8.893	8.893	811	9.704
Waardemutaties financiële derivaten			(3.164)	(106)		(3.270)	(869)	(4.139)
<i>Totaal resultaat</i>			<i>(3.164)</i>	<i>(106)</i>	<i>17.523</i>	<i>14.253</i>	<i>3.177</i>	<i>17.430</i>
<i>Stand per 31 maart 2008</i>	<i>103.487</i>	<i>330.386</i>	<i>3.167</i>	<i>28.467</i>	<i>58.184</i>	<i>523.691</i>	<i>145.796</i>	<i>669.487</i>
Stand per 1 januari 2009	93.675	330.188	(8.634)	34.712	(15.802)	434.139	134.254	568.393
Direct beleggingsresultaat					8.303	8.303	3.525	11.828
Indirect beleggingsresultaat					(33.593)	(33.593)	(6.416)	(40.009)
Waardemutaties financiële derivaten			(7.731)			(7.731)	(1.245)	(8.976)
<i>Totaal resultaat</i>			<i>(7.731)</i>		<i>(25.290)</i>	<i>(33.021)</i>	<i>(4.136)</i>	<i>(37.157)</i>
<i>Stand per 31 maart 2009</i>	<i>93.675</i>	<i>330.188</i>	<i>(16.365)</i>	<i>34.712</i>	<i>(41.092)</i>	<i>401.118</i>	<i>130.118</i>	<i>531.236</i>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(28.181)	21.569
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	40.444	(9.867)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(107)	(37)
Nettofinancieringskosten	5.666	6.196
Belastingen naar de winst	(284)	257
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>17.538</u>	<u>18.118</u>
Mutatie vlottende activa	(2.376)	1.375
Mutatie kortlopende schulden	3.865	(1.871)
	<u>19.027</u>	<u>17.622</u>
Betaalde interest (per saldo)	(4.985)	(5.332)
Betaalde belastingen naar de winst	(148)	(2.754)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>13.894</u>	<u>9.536</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investerings	(3.220)	(17.531)
Verkoop vastgoedbeleggingen	5.096	-
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>1.876</u>	<u>(17.531)</u>
Mutatie materiële vaste activa	(36)	(2)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>1.840</u>	<u>(17.533)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(46)	(66)
Opgenomen rentedragende schulden	38.732	20.000
Aflossing rentedragende schulden	(53.623)	(12.368)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(14.937)</u>	<u>7.566</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	797	(431)
Liquide middelen per 1 januari	1.866	3.352
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>2.663</u>	<u>2.921</u>

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (x € 1.000,-)

	Vastgoedbeleggingen 31 maart		Brutohuuropbrengsten 01.01-31.03		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 01.01-31.03		Nettohuuropbrengsten 01.01-31.03	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	482.276	574.135	9.147	10.391	2.010	1.905	7.137	8.486
België	526.846	536.369	11.147	10.690	1.066	794	10.081	9.896
Duitsland	118.236	99.005	1.848	1.291	178	107	1.670	1.184
Totaal	1.127.358	1.209.509	22.142	22.372	3.254	2.806	18.888	19.566

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 01.01-31.03		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 01.01-31.03		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 01.01-31.03		Totaal 01.01-31.03	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	(21.831)	6.669	107	(9)	-	-	(21.724)	6.660
België	(14.055)	1.609	-	46	26	(35)	(14.029)	1.620
Duitsland	(4.558)	1.589	-	-	302	(165)	(4.256)	1.424
	(40.444)	9.867	107	37	328	(200)	(40.009)	9.704
Waarvan toekomend aan derden	6.428	(806)	-	(21)	(12)	16	6.416	(811)
	(34.016)	9.061	107	16	316	(184)	(33.593)	8.893

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 2008.

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 2008. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De cijfers over de eerste drie maanden zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.