

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Persbericht eerste kwartaalcijfers 2011

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL BOEKT DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT PER AANDEEL VAN € 0,28

Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Offices/Industrial: "De kantoormarkt is het afgelopen kwartaal uitdagend gebleken. Zoals bij onze jaarcijfers 2010 aangegeven verviel in het eerste kwartaal 2011 een belangrijk aantal contracten, welke slechts voor een deel werden gecompenseerd door nieuwe verhuringen. Het totaal aantal contracten, inclusief huurvernieuwingen, dat werd afgesloten bedroeg 32 stuks en vertegenwoordigt een brutohuuropbrengst van € 3,6 miljoen per jaar, waarvan meer dan de helft betrekking had op nieuwe verhuringen en tegenwicht bood aan vertrekkende huurders. Na balansdatum is echter nog een aantal aantrekkelijke huurcontracten afgesloten, waaronder een verhuring van bijna 3.500 vierkante meter aan Biocartis in Mechelen en een tweetal verhuringen voor in totaal ruim 3.800 vierkante meter in 'Rheinoffice' in Düsseldorf. In Nederland is met name interesse waarneembaar voor panden in de grote steden in de Randstad. Twee weken geleden hebben we met collega-fonds NSI de zogenoemde merger agreement getekend. Hiermee wordt een grote Nederlandse vastgoedspeler met goede mogelijkheden voor onze gezamenlijke aandeelhouders gecreëerd. We zijn vol vertrouwen dat onze aandeelhouders zullen profiteren van deze voorgestelde fusie. Dit mede gelet op de gevonden oplossing om een deel van de potentiële meerwaarde van ons belang in Intervest Offices toe te laten komen aan onze huidige aandeelhouders op het moment dat die meerwaarde gerealiseerd mocht worden. NSI en VastNed Offices/Industrial zullen profiteren van aanzienlijke schaalvoordelen en krijgen een sterkere commerciële positie in de markt. We kijken er naar uit om nauw samen te werken met het NSI-team om van deze combinatie een succes te maken."

(tussen haakjes jaarcijfers 2010)

- **Direct beleggingsresultaat: € 5,3 miljoen (€ 6,6 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: € 12,5 miljoen negatief (€ 11,8 miljoen negatief);**
- **Beleggingsresultaat: € 7,2 miljoen negatief (€ 5,2 miljoen negatief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 0,28 (€ 0,35);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 0,66 negatief (€ 0,63 negatief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: € 0,38 negatief (€ 0,28 negatief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 31 maart 2011: € 16,72 (31 maart 2010: € 18,28);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad: 79,6% (83,5%);**
- **Loan-to-value per 31 maart 2011: 54,9% (31 maart 2010: 53,3%)**

Profiel

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 2011: € 1.026,5 miljoen (31 maart 2010: € 1.062,0 miljoen).

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2011 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad bedroeg ultimo maart 2011 79,4% (ultimo maart 2010: 83,9%). De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in het eerste kwartaal van 2011 79,6% (83,5%). De bezettingsgraad uitgesplitst per land was als volgt:

Bezettingsgraad in %			
Land	Ultimo maart 2011	Q1 2011	Q1 2010
NL	77,2	79,0	79,7
B	81,3	80,1	86,9
D	80,3	80,0	84,2
T	79,4	79,6	83,5

De daling van de bezettingsgraad, vergeleken met een kwartaal eerder is vooral te wijten aan het vertrek van huurders in Nederland en België. Dit betrof onder andere Cosun (Cosun Park 1 in Breda), Gaz de France (Eleanor Rooseveltlaan 3-25 in Zoetermeer), Shell (Volmerlaan 7 in Rijswijk) en DHL (Luchthavenlaan in Vilvoorde).

Verhuuractiviteit

De totale verhuuractiviteit in het eerste kwartaal van 2011 bedroeg € 3,6 miljoen aan nieuwe of herziene huurcontracten. Uitgedrukt in een percentage van de jaarlijkse theoretische huuropbrengsten bedroeg dit 3,6% (2,8%). Gemiddeld werden de nieuwe huurcontracten in het eerste kwartaal van 2011 5,4% onder het oude huurniveau afgesloten, terwijl een jaar eerder de contracten gemiddeld tegen ongewijzigde voorwaarden werden afgesloten. Rekening houdend met de verstrekte huurincentives werden de nieuwe huurcontracten gemiddeld 11,4% (9,8%) onder het oude huurniveau afgesloten. Onder de verhuringen bevonden zich een nieuwe verhuring aan Ricoh voor 883 vierkante meter aan de Hettenheuvelweg 37-39 in Amsterdam, een huurvernieuwing met de Belastingdienst voor 5.282 vierkante meter aan het Stationsplein 21 in Goes en een verhuring aan NYK Logistics voor 5.129 vierkanter meter aan de Atealaan in Herentals

Totale verhuuractiviteit Q1 2011 o.b.v. contracthuren			
Land	Mutatie in brutohuur (in %) headline	Mutatie in brutohuur (in %) effectief	Volume in % van de theoretische brutohuur
NL	0,1	(5,1)	2,6
B	(8,3)	(14,6)	5,0
D	17,2	12,3	0,5
T	(5,4)	(11,4)	3,6

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Huurincentives

Zoals uit onderstaande tabel blijkt worden bij het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten huurincentives aan de huurder verstrekt. De brutohuuropbrengsten worden echter ook beïnvloed door huurincentives die in voorgaande jaren zijn verstrekt. Deze huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot de eerste opzegmogelijkheid) bedroegen 4,8% van de brutohuuropbrengsten in het eerste kwartaal van 2011 (4,3%). De in aanmerking genomen huurincentives uitgesplitst per land zijn als volgt:

IFRS huurincentives in %		
Land	Q1 2011	Q1 2010
NL	6,5	6,2
B	3,8	3,2
D	0,9	0,6
T	4,8	4,3

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van VastNed Offices/Industrial's vastgoedportefeuille op basis van taxaties door onafhankelijke taxateurs en interne taxaties lieten een totale waardemutatie zien van € 12,3 miljoen negatief (€ 13,3 miljoen negatief). De waardedaling, vastgesteld op basis van externe taxaties van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen, komt neer op een afwaardering van bijna 1,2% van de waarde ultimo 2010. De *netto-yield* ultimo maart 2011 bedroeg 9,2%.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)		
Land	Q1 2011	Q1 2010
NL	(8,7)	(9,1)
B	(1,0)	(3,2)
D	(2,6)	(1,0)
T	(12,3)	(13,3)

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields			
Land	Netto-yield ultimo maart 2011	Netto-yield ultimo december 2010	Waardemutaties Q1 2011
NL	9,1	8,9	(2,1)
B	9,5	9,1	(0,2)
D	8,0	7,5	(2,4)
T	9,2	8,9	(1,2)

Acquisities

In februari 2011 is voor een totaal bedrag van € 7,7 miljoen een logistiek centrum in Huizingen (België), verhuurd aan DHL/Pharma Logistics, verworven. Het netto-aanvangsrendement bedraagt 7,8%.

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Desinvesteringen

In het eerste kwartaal van 2011 is het object Franse Akker 15 in Breda verkocht voor € 0,6 miljoen. Op de verkoop is een kleine boekwinst behaald.

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Offices/Industrial eerste kwartaal 2011

Het beleggingsresultaat kwam in het eerste kwartaal van 2011 uit op € 7,2 miljoen negatief (€ 5,2 miljoen negatief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat van € 5,3 miljoen (€ 6,6 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat van € 12,5 miljoen negatief (€ 11,8 miljoen negatief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste kwartaal 2011

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten daalden met 6,9% van € 20,0 miljoen in het eerste kwartaal 2010 naar € 18,6 miljoen in het eerste kwartaal 2011. De daling van de brutohuuropbrengsten werd met name veroorzaakt door negatieve *like-for-like-groei* (€ 1,1 miljoen) als gevolg van een gemiddeld gedaalde bezettingsgraad en blijvende druk op huurniveaus.

<i>Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)</i>			
<i>Land</i>	<i>Q1 2011</i>		<i>Q1 2010</i>
NL	7,8		8,1
B	9,1		10,2
D	1,7		1,7
T	18,6		20,0

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

Deze kosten zijn, onder andere als gevolg van lagere verhuurkosten, gedaald tot € 2,5 miljoen (€ 2,8 miljoen).

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen € 12,3 miljoen negatief (€ 13,3 miljoen negatief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In het eerste kwartaal van 2011 is één object verkocht. Het nettoverkoopresultaat na verkoopkosten bedroeg nihil (€ 0,4 miljoen positief).

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten inclusief waardemutaties financiële derivaten daalden van € 6,4 miljoen in het eerste kwartaal 2010 naar € 5,5 miljoen in de verslagperiode. De financiële kosten stegen van € 6,1 miljoen naar € 7,1 miljoen als gevolg van een hogere gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen van 5,05% (4,28%).

De gemiddelde rentevoet nam vooral toe als gevolg de eind juni 2010 geplaatste obligatielening en de herfinanciering van diverse leningen door Intervest Offices. Als gevolg van de gewijzigde marktrente nam de marktwaarde van de onder IFRS niet als volledige

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

hedge aangemerkte rentederivaten in het eerste kwartaal 2011 toe met € 1,6 miljoen (€ 0,4 miljoen afname).

<i>Financiële kosten</i>		
	<i>Q1 2011</i>	<i>Q1 2010</i>
Rente (* € 1 miljoen)	7,1	6,1
Gemiddeld rente % VV	5,05	4,28
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,1	2,6

Algemene kosten

De algemene kosten lieten een beperkte stijging zien van € 1,3 naar € 1,5 miljoen, voornamelijk als gevolg van hogere personeels-, advies- en controlekosten,

Kosten voorgenomen fusie

De kosten met betrekking tot de voorgenomen fusie met NSI bedroegen in het eerste kwartaal van 2011 € 0,7 miljoen. De kosten betreffen voornamelijk advieskosten.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

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

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutaties latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroegen € 0,8 miljoen negatief (nihil).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 2,6 miljoen (€ 1,9 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 2,3 miljoen positief (€ 3,3 miljoen negatief) en € 0,3 miljoen positief (€ 1,4 miljoen positief).

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Eind maart 2011 bedroeg de geconsolideerde *loan-to-value* 54,9% (31 maart 2010: 53,3%). De *loan-to-value* en rentedekkingsgraad volgens de definitie van het syndicaat ten behoeve van de financiering van de Nederlandse en Duitse vastgoedportefeuille, bedroegen per 31 maart 2011 respectievelijk 59,8% (maximaal toegestaan 70%) en 2,2 (minimaal 2,0). VastNed Offices/Industrial voldoet hiermee aan de convenanten van het syndicaat. Intervest Offices maakt geen deel uit van de syndicaatsfinanciering, maar met een schuldgraad van 43% (wettelijk maximum 65%) en een rentedekkingsgraad van 2,9 bevindt zij zich ruim binnen de convenanten van de bestaande financieringsovereenkomsten.

<i>Solvabiliteit en vreemd vermogen</i>		
	<i>Q1 2011</i>	<i>Q1 2010</i>
Solvabiliteit	41,7	43,1
LTV	54,9	53,3
Looptijd contractdatum	3,0	2,6
Looptijd renteherzieningsdatum	3,5	3,6

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Per 31 maart 2011 was 82,7% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractaflooptijd van 3,0 jaar. Van de langlopende leningen expireert binnen 1 jaar een bedrag van € 91,0 miljoen. Dit heeft betrekking op de leningenportefeuille van Intervest Offices. Per 31 maart 2011 bedroeg de ongebruikte ruimte in de beschikbare kredietfaciliteiten € 129,8 miljoen, waarvan € 97,4 miljoen betrekking had op Intervest Offices.

Ter beperking van het renterisico had per 31 maart 2011 84,9% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van een renteherzieningsdatum van 3,5 jaar.

<i>Verdeling vreemd vermogen ultimo maart 2011</i>				
<i>(* € 1 miljoen)</i>	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>	<i>Totaal</i>	<i>% van totaal</i>
Langlopend	387,8	78,4	466,2	82,7
Kortlopend	90,8	6,7	97,5	17,3
Totaal	478,6	85,1	563,7	100,0
% van totaal	84,9	15,1	100,0	

Fusie met Nieuwe Steen Investments

Op 20 april jl. hebben VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investments overeenstemming bereikt over een fusie tussen beide partijen. Met deze transactie wordt een nieuw toonaangevend Nederlands gediversifieerd vastgoedfonds gevormd met een notering aan NYSE Euronext Amsterdam. De ruilverhouding is bepaald op 0,897 NSI aandelen voor elk VastNed Offices/Industrial aandeel. Daarnaast ontvangt elke VastNed Offices/Industrial aandeelhouder per elk op het moment van afronding van de transactie gehouden gewoon VastNed Offices/Industrial aandeel een Value Retention Warrant.

Een voorstel tot goedkeuring van de transactie zal worden voorgelegd aan de respectieve (Buitengewone) Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders van Nieuwe Steen Investments en VastNed Offices/Industrial. De fusie wordt gedreven door de sterke strategische rationale van het combineren van elkaars expertise en activa en de aanzienlijke voordelen van een schaalvergroting. De combinatie van beide bedrijven zal daardoor beter toegerust zijn om in de Nederlandse kantorenmarkt succesvol te opereren en tegelijkertijd te profiteren van het meer positieve momentum in de Nederlandse retailmarkt. De komende maanden zal intensief worden samengewerkt om de noodzakelijke voorwaarden voor het tot stand komen van de fusie te vervullen, waarbij de fusie naar verwachting in de loop van het tweede halfjaar van 2011 effectief zal worden. Het interim-dividend zal conform het huidige dividendbeleid in augustus 2011 worden uitgekeerd.

Beëindiging samenwerking met VastNed Retail

Als gevolg van geconstateerde knelpunten en een in de markt gegroeide behoefte aan *fully focused* management, zijn de Raden van Commissarissen van VastNed Offices/Industrial en VastNed Retail in overleg met de Directie tot de slotsom gekomen, dat de belangen van VastNed Offices/Industrial en VastNed Retail en van hun aandeelhouders thans het beste gediend zijn met een beëindiging van de samenwerking op 1 januari 2012 waarna de fondsen zullen worden voortgezet als zelfstandige beleggingsmaatschappijen met ieder een eigen managementstructuur.

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Deze beëindiging is geagendeerd voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 4 mei 2011. Indien door de (Buitengewone) Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders van VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investments aan de voorgenomen fusie goedkeuring zal worden verleend, wordt verwacht dat de samenwerkingsovereenkomst op een eerder tijdstip beëindigd zal worden.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

De Directie verwacht, gezien het huidige economische klimaat en een overaanbod op de kantorenmarkt, in 2011 een verdergaande druk op de bezettingsgraad en huurniveaus. VastNed Offices/Industrial tracht met een actief verhuurbeleid en additionele investeringen in haar kantoorobjecten (mede op het gebied van duurzaamheid) aan deze situatie weerstand te bieden. Daarbij moet worden opgemerkt dat enkele grotere verhuringen dit beeld positief zouden kunnen beïnvloeden.

Gegeven de onzekerheden over de economische ontwikkelingen en de mate waarin VastNed Offices/Industrial in staat zal zijn om bepaalde objecten te verhuren, doet de Directie geen concrete uitspraak over haar verwachting met betrekking tot het direct beleggingsresultaat per aandeel over 2011.

Rotterdam, 2 mei 2011

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

Op dinsdag 3 mei zal om 10.00 uur een webcast plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de eerste kwartaaljaarcijfers 2011. Deze conference call zal 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 2011	31 december 2010	31 maart 2010
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	18.624	78.282	20.014
Direct beleggingsresultaat	5.262	24.995	6.619
Indirect beleggingsresultaat	(12.467)	(35.940)	(11.845)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(7.205)	(10.945)	(5.226)
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.026.499	1.030.009	1.061.996
Eigen vermogen	435.690	432.311	465.133
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	316.566	316.475	343.365
Langlopende schulden	476.489	521.774	488.279
Loan to value (in %)	54,9	54,4	53,3
Interest coverage ratio	2,1	2,4	2,6
Financiële bezettingsgraad (in %)	79,6	83,0	83,5
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.932.731	18.876.896	18.782.879
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.932.731	18.932.731	18.782.879
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (inclusief slotdividend)	16,72	18,83	18,83
Slotdividend vorig boekjaar	-	(1,05)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (exclusief slotdividend)</i>	16,72	17,78	18,83
Direct beleggingsresultaat	0,28	1,32	0,35
Indirect beleggingsresultaat	(0,66)	(1,90)	(0,63)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(0,38)	(0,58)	(0,28)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,38	(0,02)	(0,27)
Overige mutaties	-	(0,05)	-
Interim-dividend	-	(0,41)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial ultimo (inclusief slotdividend)</i>	16,72	16,72	18,28
Beurskoers (ultimo)	12,28	12,55	13,45
Premium / (Discount) (in %)	(26,6)	(24,9)	(26,4)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT ¹ (x € 1.000,-)

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
Direct beleggingsresultaat		
Brutohuuropbrengsten	18.624	20.014
Betaalde erfpachtcanons	(59)	(57)
Niet doorberekende servicekosten	(498)	(439)
Exploitatiekosten	(1.969)	(2.309)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>16.098</i>	<i>17.209</i>
Financiële opbrengsten	45	40
Financiële kosten	(7.062)	(6.056)
<i>Netto financieringskosten</i>	<i>(7.017)</i>	<i>(6.016)</i>
Algemene kosten	(1.479)	(1.292)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>7.602</i>	<i>9.901</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(23)	53
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>7.579</i>	<i>9.954</i>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.317)	(3.335)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<i>5.262</i>	<i>6.619</i>
Indirect beleggingsresultaat		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(12.263)	(13.243)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(18)	-
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	-	(50)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<i>(12.281)</i>	<i>(13.293)</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	10	360
Waardemutaties financiële derivaten	1.561	(401)
Kosten voorgenomen fusie	(734)	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>(11.444)</i>	<i>(13.334)</i>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(771)	32
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>(12.215)</i>	<i>(13.302)</i>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(252)	1.457
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<i>(12.467)</i>	<i>(11.845)</i>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<i>(7.205)</i>	<i>(5.226)</i>
Per aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	0,28	0,35
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(0,66)	(0,63)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(0,38)	(0,28)

¹ Dit overzicht bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de primaire overzichten en is niet verplicht onder IFRS.

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

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		
Brutohuuropbrengsten	18.624	20.014
Betaalde erfpachtcanons	(59)	(57)
Niet doorberekende servicekosten	(498)	(439)
Exploitatiekosten	(1.969)	(2.309)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>16.098</u>	<u>17.209</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(12.263)	(13.243)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(18)	-
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	-	(50)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(12.281)</u>	<u>(13.293)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	10	360
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>3.827</u>	<u>4.276</u>
Lasten		
Financiële opbrengsten	45	40
Financiële kosten	(7.062)	(6.056)
Waardemutaties financiële derivaten	1.561	(401)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(5.456)</u>	<u>(6.417)</u>
Algemene kosten	(1.479)	(1.292)
Kosten voorgenomen fusie	(734)	-
<i>Totaal lasten</i>	<u>(7.669)</u>	<u>(7.709)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(3.842)</u>	<u>(3.433)</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(23)	53
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(771)	32
	<u>(794)</u>	<u>85</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(4.636)</u>	<u>(3.348)</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelange	(2.569)	(1.878)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(7.205)</u>	<u>(5.226)</u>
Per aandeel (x € 1)		
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(0,38)	(0,28)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(0,38)	(0,28)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (x € 1.000,-)

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
Beleggingsresultaat	(4.636)	(3.348)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	8.015	(5.439)
Belastingen met betrekking tot de waardemutaties financiële derivaten	-	-
Overig totaalresultaat	8.015	(5.439)
<i>Totaalresultaat</i>	3.379	(8.787)
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	91	(10.235)
Minderheidsbelangen	3.288	1.448
	3.379	(8.787)
Per aandeel (x € 1)		
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	-	(0,55)

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31 maart 2011	31 december 2010	31 maart 2010
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.005.474	1.009.825	1.045.034
Vastgoedbeleggingen in renovatie	4.120	3.140	-
Overlopende activa in verband met huurincentives	11.805	11.944	11.582
	1.021.399	1.024.909	1.056.616
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	5.100	5.100	5.380
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.026.499	1.030.009	1.061.996
Materiële vaste activa	279	271	296
Financiële derivaten	2.075	965	-
Latente belastingvorderingen	1.825	2.801	2.035
<i>Totaal vaste activa</i>	1.030.678	1.034.046	1.064.327
Debiteuren en overige vorderingen	9.758	10.172	14.830
Belastingen naar de winst	1.623	75	-
Liquide middelen	2.068	1.716	1.787
<i>Totaal vlottende activa</i>	13.449	11.963	16.617
<i>Totaal activa</i>	1.044.127	1.046.009	1.080.944
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	94.664	94.664	93.915
Agioreserve	329.187	329.187	329.946
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(10.105)	(17.401)	(22.061)
Overige reserves	(79.030)	(79.030)	(11.060)
Beleggingsresultaat vorig boekjaar toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(10.945)	-	(42.149)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(7.205)	(10.945)	(5.226)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	316.566	316.475	343.365
Eigen vermogen minderheidsbelangen	119.124	115.836	121.768
<i>Totaal eigen vermogen</i>	435.690	432.311	465.133
Latente belastingverplichtingen	85	290	309
Langlopende rentedragende leningen o/g	466.156	504.062	461.428
Financiële derivaten	9.059	16.210	25.281
Waarborgsommen	1.189	1.212	1.261
<i>Totaal langlopende schulden</i>	476.489	521.774	488.279
Schulden aan kredietinstellingen	6.488	5.425	9.945
Aflossing langlopende leningen o/g	91.014	50.961	94.604
Financiële derivaten	2.004	3.321	-
Belastingen naar de winst	1.028	801	1.440
Overige schulden en overlopende passiva	31.414	31.416	21.543
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	131.948	91.924	127.532
<i>Totaal passiva</i>	1.044.127	1.046.009	1.080.944

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 2010	93.915	329.946	(17.052)	(11.060)	(42.149)	353.600	120.320	473.920
Direct beleggingsresultaat					6.619	6.619	3.335	9.954
Indirect beleggingsresultaat					(11.845)	(11.845)	(1.457)	(13.302)
Waardemutaties financiële derivaten			(5.009)			(5.009)	(430)	(5.439)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(5.009)	-	(5.226)	(10.235)	1.448	(8.787)
<i>Stand per 31 maart 2010</i>	93.915	329.946	(22.061)	(11.060)	(47.375)	343.365	121.768	465.133
Stand per 1 januari 2011	94.664	329.187	(17.401)	(79.030)	(10.945)	316.475	115.836	432.311
Direct beleggingsresultaat					5.262	5.262	2.317	7.579
Indirect beleggingsresultaat					(12.467)	(12.467)	252	(12.215)
Waardemutaties financiële derivaten			7.296			7.296	719	8.015
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	7.296	-	(7.205)	91	3.288	3.379
<i>Stand per 31 maart 2011</i>	94.664	329.187	(10.105)	(79.030)	(18.150)	316.566	119.124	435.690

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(4.636)	(3.348)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	12.281	13.293
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(10)	(360)
Nettofinancieringskosten	5.456	6.417
Belastingen naar de winst	794	(85)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>13.885</u>	<u>15.917</u>
Mutatie vlottende activa	(778)	(206)
Mutatie kortlopende schulden	(829)	945
	<u>12.278</u>	<u>16.656</u>
Betaalde interest (per saldo)	(6.149)	(6.207)
Betaalde belastingen naar de winst	(19)	(4)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>6.110</u>	<u>10.445</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(9.471)	(872)
Verkoop vastgoedbeleggingen	571	2.482
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(8.900)</u>	<u>1.610</u>
Mutatie materiële vaste activa	(8)	(18)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(8.908)</u>	<u>1.592</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(37)	(244)
Opgenomen rentedragende schulden	3.693	-
Aflossing rentedragende schulden	(506)	(11.436)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>3.150</u>	<u>(11.680)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	352	357
Liquide middelen per 1 januari	1.716	1.430
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>2.068</u>	<u>1.787</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD TUSSENTIJD'S FINANCIËEL BERICHT 2011

1. Algemeen

VastNed Offices/Industrial N.V., statutair gevestigd in Rotterdam, is een (closed-end) vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal waarvan de aandelen zijn genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam.

VastNed Offices/Industrial belegt duurzaam in een goed verhuurde vastgoedportefeuille bestaande uit kantoren en semi-industriële objecten in Nederland, België en Duitsland.

Op 20 oktober 2006 is door de AFM aan VastNed Management B.V. de vergunning toegekend als bedoeld in artikel 2:65, lid 1, sub a van de Wet op het financieel toezicht op grond waarvan deze kan optreden als beheerder van VastNed Offices/Industrial.

Het geconsolideerd tussentijds financieel bericht van VastNed Offices/Industrial omvat VastNed Offices/Industrial en haar dochtermaatschappijen (gezamenlijk aangeduid als 'de Groep') en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

Het geconsolideerd tussentijds financieel bericht is goedgekeurd door de Directie op 2 mei 2011.

Het geconsolideerd tussentijds financieel bericht is niet gecontroleerd door de externe accountant.

2. Gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het tussentijds financieel bericht

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Het tussentijds financieel bericht is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Interim Financial Reporting* zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Voor een uiteenzetting van de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de jaarrekening 2010.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

De volgende gewijzigde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep:

- Revised IAS 24 *Related Party Disclosures* ;
- Amendment to IAS 32 *Financial Instruments: Presentation: Classification of Right Issues*;
- Amendment to IFRIC 14 *Prepayments of a Minimum Funding Requirement* , en;
- IFRIC 19 *Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments* .

- Tevens zijn er diverse verbeteringen van IFRS-standaarden van kracht geworden. Dit betreft een verzameling van kleinere wijzigingen van een aantal IFRS-standaarden die geen materieel effect hebben op het vermogen en het beleggingsresultaat van de Groep.

Bij het opstellen van het geconsolideerd tussentijds financieel bericht zijn de door de Directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van VastNed Offices/Industrial en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2010.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorberekenende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	31 maart		3 maanden		3 maanden		3 maanden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nederland	419.584	442.464	7.833	8.076	1.556	1.987	6.277	6.089
België	504.014	508.502	9.124	10.227	791	692	8.333	9.535
Duitsland	102.901	111.030	1.667	1.711	179	126	1.488	1.585
Totaal	1.026.499	1.061.996	18.624	20.014	2.526	2.805	16.098	17.209

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 3 maanden		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 3 maanden		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 3 maanden		Totaal 3 maanden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nederland	(8.743)	(9.104)	5	360	-	-	(8.738)	(8.744)
België	(962)	(3.145)	5	-	-	-	(957)	(3.145)
Duitsland	(2.576)	(1.044)	-	-	(771)	32	(3.347)	(1.012)
	(12.281)	(13.293)	10	360	(771)	32	(13.042)	(12.901)
Waarvan toekomend aan derden	457	1.275	(2)	-	-	-	455	1.275
	(11.824)	(12.018)	8	360	(771)	32	(12.587)	(11.626)

4. Gebeurtenissen na balansdatum

VastNed Offices/Industrial N.V. en VastNed Retail N.V. hebben in februari besloten, mits goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van beide fondsen, de samenwerking op managementgebied op 1 januari 2012, of zoveel eerder als er een Change of Control plaatsvindt, te beëindigen. Het personeel en de activiteiten van VastNed Management zullen zoveel mogelijk door de fondsen worden overgenomen.

De kosten die samenhangen met deze beëindiging zijn begroot op € 5,0 miljoen en zullen door de beide fondsen in verhouding tot ieders aandeel, zijnde € 2,3 miljoen respectievelijk € 2,7 miljoen voor VastNed Offices/Industrial respectievelijk VastNed Retail worden vergoed. Er zal een gedetailleerd afwikkelingsplan voor VastNed Management uitgewerkt worden. Dit proces zal zich in nauw overleg tussen de Directie en de Raden van Commissarissen van de fondsen afspelen.

Op 20 april 2011 hebben VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investments N.V. bekend gemaakt dat overeenstemming is bereikt aangaande een fusie tussen beide ondernemingen. Indien door de aandeelhouders in de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders goedkeuring aan deze fusie wordt verleend, wordt verwacht dat de samenwerkingsovereenkomst op een eerder tijdstip beëindigd zal worden.

De ruilverhouding is bepaald op 0,897 Nieuwe Steen Investments N.V. aandelen voor elk VastNed Offices/Industrial aandeel. Daarnaast zal elke VastNed Offices/Industrial aandeelhouder per elk op het moment van afronding van de fusie gehouden gewoon VastNed Offices/Industrial aandeel een *Value Retention Warrant* ontvangen. Indien de fusie door de aandeelhouders van beide ondernemingen zal worden goedgekeurd, is de verwachting dat deze in de tweede helft van 2011 zal worden afgerond.

In april is het semi-industriële object aan de Graafsebaan 109-111/Eikenburglaan 3-11 te Rosmalen verkocht.

De nettoverkoopopbrengst bedroeg € 3,2 miljoen.

5. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de eerder en hieronder beschreven onderwerpen, in de eerste drie maanden van 2011 geen materiële wijzigingen voorgedaan in de aard, schaal of omvang van transacties met direct belanghebbenden in vergelijking met hetgeen is vermeld in de toelichting op de jaarrekening 2010.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van VastNed Offices/Industrial hadden gedurende de eerste drie maanden van 2011 geen persoonlijk belang bij beleggingen van VastNed Offices/Industrial. Voor zover VastNed Offices/Industrial bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij VastNed Offices/Industrial zijn te beschouwen.

Belangen van grote beleggers

De AFM heeft de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van meer dan vijf procent in VastNed Offices/Industrial:

Fortis Investment Management SA	5,57%
Stichting Pensioenfonds ABP	5,34%
Commonwealth Bank of Australia	5,05%