



Persbericht

Halfjaarbericht 2009

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL: DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT PER AANDEEL STIJGT MET 7,2% TOT € 0,89; VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 5,1% AFGEWAAARDEERD

Reinier van Gerrevink, CEO: "Een van de belangrijkste indicatoren voor de gang van zaken binnen een fonds als VastNed Offices/Industrial zijn de verhuringen. Het afgelopen halfjaar hebben we voor meer dan € 10 miljoen aan nieuwe contracten afgesloten. Dat is meer dan 10% van de totale theoretische huur. Het is van groot belang dit momentum te behouden, want naast nieuwe huurcontracten zien wij ook huurders, gedwongen door het huidige economische klimaat, vertrekken. We zien wat dat betreft voor de tweede helft van 2009 ook geen verbetering van het huidige economische klimaat. Eind juni is de herfinanciering van de Nederlandse en Duitse vastgoedportefeuille afgerond, waarbij de leningsvoorwaarden zijn verruimd en de gemiddelde looptijd van de leningen is verlengd. De afgelopen zes maanden is de vastgoedportefeuille met 5,1% afgewaardeerd, waarmee een waarde bereikt is die een netto-yield van gemiddeld 8,1% weerspiegelt. Met betrekking tot de financiële gang van zaken viel het afgelopen halfjaar waar te nemen dat de resultaten werden gedrukt door verstrekte huurincentives en gestegen exploitatiekosten. De succesvolle inkoop van eigen aandelen in november 2008, waarbij bijna 10% van de aandelen tegen € 5 per stuk werd ingekocht, en de lagere marktrente compenseren grotendeels de daling van het operationele resultaat voor onze aandeelhouders. Uitgaande van hogere financieringslasten als gevolg van de herfinanciering en een belangrijke huurcontractexpiratie in het tweede halfjaar, verwacht de directie een direct beleggingsresultaat per aandeel 2009 van circa € 1,55 te kunnen realiseren."

(tussen haakjes eerste halfjaar 2008)

- **Direct beleggingsresultaat: €16,8 miljoen (€17,1 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: €53,7 miljoen negatief (€3,3 miljoen positief);**
- **Beleggingsresultaat: €36,9 miljoen negatief (€20,4 miljoen positief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: €0,89 (€0,83);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: €2,86 negatief (€0,15 positief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: €1,97 negatief (€0,98 positief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 30 juni 2009: €19,74 (30 juni 2008: €24,66);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad: 89,3% (91,4%);**
- **Loan to value: 53,8% (30 juni 2008: 47,6%)**

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 30 juni 2009 €1.107,4 miljoen.



Directieverslag

(getallen tussen haakjes eerste halfjaar 2008)

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties en investeringen in de vastgoedportefeuille in het eerste halfjaar 2009 waren als volgt.

Bezettingsgraad

De verslechterde verhuurmarkt heeft in het tweede kwartaal 2009 zijn effect gehad op de bezettingsgraad. Waar deze in het eerste kwartaal 2009 gemiddeld 89,7% bedroeg, was in het tweede kwartaal 2009 een daling tot 88,8% waarneembaar, veroorzaakt door onder andere vertrekkende huurders in de objecten in Houten en IJsselstein. De bezettingsgraad van de Belgische vastgoedportefeuille bleef gedurende het tweede kwartaal 2009 in lijn met het voorafgaande kwartaal. Echter, de Belgische bezettingsgraad per ultimo juni 2009 liet een daling zien tot 91,7%, met name door het vertrek van de huurder van het logistieke object in Wilrijk. De bezettingsgraad uitgesplitst per land is als volgt.

Land	ult juni 2009	Bezettingsgraad in %			
		Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
NL	85,1	84,2	85,2	84,7	89,4
B	91,7	93,0	92,9	93,0	92,5
D	89,4	89,5	95,7	92,5	98,6
T	88,6	88,8	89,7	89,3	91,4

Huurincentives

De huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in het eerste halfjaar 2009 gestegen tot 3,7% (3,2%), hetgeen met name is toe te rekenen aan

het in deze verhuurmarkt toekennen van huurincentives.

Dit is essentieel voor het goed verhuurd houden van de vastgoedportefeuille.

Land	IFRS huurincentives in %			
	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
NL	5,2	5,0	5,1	3,7
B	2,6	3,5	3,1	2,7
D	0,2	-	0,1	1,6
T	3,6	3,9	3,7	3,2

Verhuuractiviteit

De verhuuractiviteit in het eerste halfjaar 2009 leidde tot € 10,5 miljoen aan nieuwe of vernieuwde huurcontracten, hetgeen 10,4% van de theoretische brutohuur uitmaakt. In het tweede kwartaal 2009 was de verhuuractiviteit lager dan in het eerste kwartaal 2009, aangezien in het eerste kwartaal 2009 de wederverhuur van het kantoorobject aan het Woluwedal 18-22 in Woluwe, België plaatsvond.

Land	Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. contracturen					
	Mutatie in brutohuur %			Volume in % theoretische brutohuur		
	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009
NL	(0,6)	(1,7)	(1,0)	4,2	2,1	6,3
B	(6,5)	(5,6)	(4,3)	2,2	12,9	15,2
D	(7,4)	(0,3)	(4,8)	2,5	1,8	4,4
T	(3,2)	(13,5)	(10,4)	7,0	16,4	10,4

De huurcontracten (*new leases* en *lease renewals*) werden in het eerste halfjaar 2009 gemiddeld 10,4% onder het voormalige huurniveau afgesloten. Rekening houdend met huurincentives bedraagt deze daling gemiddeld 15,7%.

Land	Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. effectieve huurniveaus		
	Mutatie in brutohuur %		
	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009
NL	(8,8)	(15,5)	(11,1)
B	(11,0)	(18,9)	(7,8)
D	(15,6)	(0,3)	(10,2)
T	(10,1)	(15,7)	(15,7)



Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het eerste halfjaar 2009 €62,2 miljoen negatief (€5,3 miljoen positief), hetgeen een afwaardering van 5,1% inhoudt. De netto-yield liet een stijging zien van circa 10 basispunten tot 8,1% (ultimo maart 2009: 8,0%). De netto-yield wordt berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten ultimo kwartaal te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)				
Land	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
NL	(16,4)	(21,8)	(38,2)	0,6
B	(3,6)	(14,1)	(17,7)	4,6
D	(1,8)	(4,5)	(6,3)	0,1
T	(21,8)	(40,4)	(62,2)	5,2

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields					
Land	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	Netto yield ult juni 2009	Netto yield ult maart 2009
NL	(3,1)	(4,4)	(7,3)	7,7	7,7
B	(0,7)	(2,5)	(3,2)	8,7	8,5
D	(1,3)	(3,3)	(4,5)	6,6	6,5
T	(1,8)	(3,4)	(5,1)	8,1	8,0

Aankopen en in exploitatie genomen pijplijnobjecten

In het eerste halfjaar 2009 hebben geen aankopen plaatsgevonden. Per 1 maart 2009 is de renovatie van het object Mainzer Landstraße 33a in Frankfurt afgerond en beschikbaar gekomen voor verhuur.

Verkopen

In het eerste halfjaar 2009 is het kantoorgebouw Hereweg 93-95 te Groningen iets boven de taxatiewaarde verkocht voor €3,7 miljoen.

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Offices/Industrial eerste halfjaar 2009

Het beleggingsresultaat daalde in het eerste halfjaar 2009 tot €36,9 miljoen negatief (€20,4 miljoen positief). Het direct beleggingsresultaat daalde met 2,1% tot €16,8 miljoen (€17,1 miljoen), hetgeen toe te rekenen is aan lagere huurinkomsten en hogere exploitatiekosten. De daling is beperkt gebleven als gevolg van lagere nettofinancieringskosten.

Het indirect beleggingsresultaat kwam uit op €53,7 miljoen negatief (€3,3 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste halfjaar 2009

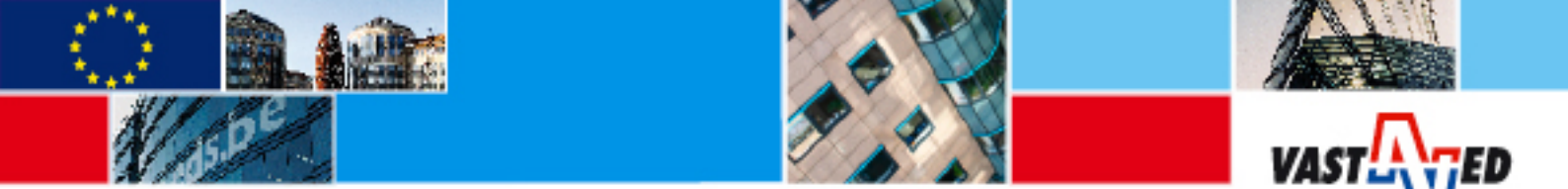
Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten daalden ten opzichte van het eerste halfjaar 2008 van €44,6 miljoen tot €43,8 miljoen. De brutohuuropbrengsten zijn enerzijds toegenomen door gerealiseerde netto-investeringen in 2008 van circa €21 miljoen. Anderzijds lieten de brutohuuropbrengsten van de *standing* vastgoedportefeuille een daling zien als gevolg van een lagere bezettingsgraad en het feit dat nieuwe huurcontracten tegen effectief lagere niveaus zijn afgesloten.

Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)				
Land	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
NL	8,9	9,1	18,0	20,5
B	10,9	11,2	22,1	21,3
D	1,9	1,8	3,7	2,7
T	21,7	22,1	43,8	44,6

Erfpacht

De in het eerste halfjaar 2009 betaalde erfpacht bleef nagenoeg gelijk aan de bedragen die in het eerste halfjaar 2008 verschuldigd waren.



Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten is als gevolg van de gedaalde bezettingsgraad gestegen tot €0,8 miljoen (€0,6 miljoen).

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bedroegen €5,6 miljoen (€4,8 miljoen). Uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten stegen de exploitatiekosten tot 12,8% (10,8%). Deze stijging is met name toe te rekenen aan gestegen onderhoudskosten, een eenmalige lager dan verwachte teruggave van onroerendezaakbelastingen in België en een hogere dotatie aan de voorziening voor dubieuze debiteuren.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste halfjaar 2009 €62,2 miljoen negatief (€5,3 miljoen positief). De waardedalingen zijn vooral het gevolg van hogere rendementseisen van beleggers als gevolg van toegenomen onzekerheid ten aanzien van huurontwikkeling en financieringen.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen bedroeg in het eerste halfjaar 2009 €0,1 miljoen negatief (€0,4 miljoen positief).

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten daalden met 14,9% tot €10,7 miljoen (€12,6 miljoen).

De rentelasten daalden door de lagere marktrente op het deel van de portefeuille dat met variabele rente is gefinancierd. Hierdoor daalde de gemiddelde rentevoet naar 3,67% (4,76%). Het gemiddelde rentedragend vreemd vermogen is gestegen tot €586,8 miljoen (€544,0 miljoen).

De nettofinancieringskosten zullen met ingang van het tweede halfjaar 2009 een stijging laten zien als gevolg van hogere kredietmarges voor de eind juni afgeronde herfinanciering van de Nederlandse en Duitse vastgoedportefeuille

Algemene kosten

De algemene kosten zijn licht gedaald tot €2,8 miljoen (€2,9 miljoen).

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

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

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg €0,4 miljoen positief (€0,3 miljoen negatief).

Beleggingsresultaat toekomst aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen daalde in het eerste halfjaar 2009 tot €1,1 miljoen positief (€8,5 miljoen negatief). Dit hangt samen met de negatieve waardemutaties in de Belgische vastgoedportefeuille.

Financiële kosten

	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
Financiële kosten * € 1 miljoen	5,1	5,8	10,9	12,8
Gem rente % VV	3,40	3,95	3,67	4,76
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,4	3,1	3,2	2,9



Financiering met eigen en vreemd vermogen

De *loan to value* (LTV) bedroeg per 30 juni 2009 53,8% (47,6%). Als gevolg van de herfinanciering was per 30 juni 2009 95,5% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van de contractafloopdata van 3,1 jaar. Ter beperking van het renterisico had per 30 juni 2009 68,9% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 4,0 jaar.

Loan to value en looptijd vreemd vermogen			
	Ult Q1 2009	Ult H1 2009	Ult H1 2008
LTV in %	50,9	53,8	47,6
Looptijd contr	3,2	3,1	4,2
Looptijd rente	4,2	4,0	4,5

Verdeling vreemd vermogen per eind juni 2009				
(* € 1 miljoen)	Vaste Rente	Variabele rente	Totaal	%-age van totaal
Langlopend	410,4	157,8	568,2	95,4
Kortlopend	0,1	27,3	27,4	4,6
Totaal	410,5	185,1	595,6	100,0
%-age van totaal	68,9	31,1	100,0	

Zoals gepubliceerd op 1 juli 2009 is de herfinanciering van de Nederlandse en Duitse vastgoedportefeuille eind juni afgerond. Deze herfinanciering was met name gericht op het verruimen van bestaande bankconvenanten met betrekking tot *loan-to-value* en rentedekkingsgraad (ICR). 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). Deze *syndicated loan-to-value* wordt berekend door het totale leningbedrag onder de nieuwe kredietfaciliteit af te zetten tegen de meest recente taxatiewaarden van het Nederlandse en Duitse vastgoed vermeerderd met 40% van de waarde van

het belang in de beursgenoteerde dochtermaatschappij Intervest Offices. De *syndicated loan to value* volgens de nieuwe financieringsstructuur bedroeg per 30 juni 2009 57,5% en valt ruim binnen de toegestane grens van 70%.

Per 30 juni 2009 voldoet VastNed Offices/Industrial aan alle bankconvenanten.

Het totaal aantal dividendgerechtigde gewone aandelen bedroeg ultimo verslagperiode 18.782.879 stuks (30 juni 2008: 20.735.053 stuks).

Interim-dividend 2009

Conform haar beleid keert VastNed Offices/Industrial 60% van het direct beleggingsresultaat uit als interim-dividend. Dit komt neer op een interim-dividend van € 0,53 (€ 0,50) per aandeel. Ex-dividenddatum: 12 augustus 2009 en betaalstelling: 31 augustus 2009.

Uitspraak rechtszaak TriNovium-claim

Het gerechtshof Den Haag heeft op 7 juli 2009 een vordering ten bedrage van € 103,5 miljoen van een drietal aan het gefailleerde Ravenswade Ontwikkeling B.V. gelieerde vennootschappen op VastNed Offices/Industrial ook in tweede instantie afgewezen. Deze uitspraak is geheel in lijn met de verwachtingen van de directie van VastNed Offices/Industrial en haar juridische adviseurs. VastNed Offices/Industrial had voor deze claim geen voorziening getroffen.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

De ontwikkelingen van de economie en de vastgoedmarkten waarin VastNed Offices/Industrial actief is zijn moeilijk te voorspellen.

Verwacht wordt dat voor de tweede helft van 2009 bij wederverhuur het gemiddelde



effectieve huurniveau onder druk blijft staan.

Het handhaven van de bezettingsgraad zal een grote uitdaging zijn, gezien een aantal belangrijke huurexpiraties in het tweede halfjaar van 2009. Daarnaast zullen de rentelasten als gevolg van de eerder genoemde herfinanciering met ingang van het derde kwartaal 2009 stijgen, hetgeen zijn effect zal hebben op het direct beleggingsresultaat.

Het bovenstaande in aanmerking nemende en onverwachte gebeurtenissen uitsluitend, verwacht de directie een direct beleggingsresultaat 2009 van circa € 1,55 per aandeel

Bestuursverklaring

In overeenstemming met de transparantierichtlijn van de Europese Unie, als vervat in artikel 5.25d van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de directie dat voor zover haar bekend:

- het directieverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van VastNed Offices/Industrial en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel halfjaarverslag zijn opgenomen;
- het financieel halfjaarverslag een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van VastNed Offices/Industrial en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen; en
- de wezenlijke risico's waarmee VastNed Offices/Industrial wordt geconfronteerd in dit verslag zijn beschreven. Voor een uitgebreidere beschrijving van de risico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Risicomanagement' in het meest recente jaarverslag.

Rotterdam, 10 augustus 2009
De directie
namens VastNed Management B.V.,
R.A. van Gerrevink, CEO
T.M. de Witte, CFO

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

Om 11.00 uur vandaag zal een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de eerste halfjaarcijfers 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

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Resultaten (x €1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	43.810	88.967	44.567
Direct beleggingsresultaat	16.768	32.547	17.120
Indirect beleggingsresultaat	(53.715)	(48.349)	3.253
<i>Beleggingsresultaat</i>	(36.947)	(15.802)	20.373
Balans (x €1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.107.372	1.167.026	1.210.576
Eigen vermogen	490.318	568.393	651.235
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	370.807	434.139	511.421
Langlopende schulden	586.663	321.770	408.724
Loan to value (in %)	53,8	50,5	47,6
Interest coverage ratio	3,2	2,8	2,9
Bezettingsgraad (in %)			
Financiële bezettingsgraad	89,3	90,7	91,4
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.750.378	20.515.325	20.722.442
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.782.879	18.735.053	20.735.053
Per aandeel (x €1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (incl. slotdividend)	23,17	24,61	24,61
Slotdividend vorig boekjaar	(1,09)	(1,20)	(1,20)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (excl. slotdividend)</i>	22,08	23,41	23,41
Direct beleggingsresultaat	0,89	1,59	0,83
Indirect beleggingsresultaat	(2,86)	(2,36)	0,15
<i>Beleggingsresultaat</i>	(1,97)	(0,77)	0,98
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,34)	(0,73)	0,27
Overige mutaties	(0,03)	1,76	-
Interim-dividend	-	(0,50)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial ultimo (incl. slotdividend)</i>	19,74	23,17	24,66
Beurskoers (ultimo)	10,48	6,86	17,34
Premium / (Discount) (in %)	(46,91)	(70,39)	(29,68)

Financieel halfjaarverslag 2009

Inhoud

- Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat
- Direct en indirect beleggingsresultaat
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Toelichting op het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 2009

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

	1e halfjaar 2009	1e halfjaar 2008	2e kwartaal 2009	2e kwartaal 2008
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	43.810	44.567	21.668	22.195
Erfpacht	(113)	(115)	(56)	(59)
Niet doorberekende servicekosten	(767)	(611)	(395)	(314)
Exploitatiekosten	(5.603)	(4.805)	(2.778)	(2.352)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>37.327</u>	<u>39.036</u>	<u>18.439</u>	<u>19.470</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(62.163)	5.322	(21.719)	(4.545)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(62.163)</u>	<u>5.322</u>	<u>(21.719)</u>	<u>(4.545)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(95)	390	(202)	353
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>(24.931)</u>	<u>44.748</u>	<u>(3.482)</u>	<u>15.278</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	152	269	-	149
Financiële kosten	(10.855)	(12.840)	(5.037)	(6.524)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(10.703)</u>	<u>(12.571)</u>	<u>(5.037)</u>	<u>(6.375)</u>
Algemene kosten	(2.823)	(2.949)	(1.473)	(1.501)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(13.526)</u>	<u>(15.520)</u>	<u>(6.510)</u>	<u>(7.876)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(38.457)</u>	<u>29.228</u>	<u>(9.992)</u>	<u>7.402</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	23	(102)	67	(45)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	393	(253)	65	(53)
	<u>416</u>	<u>(355)</u>	<u>132</u>	<u>(98)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(38.041)</u>	<u>28.873</u>	<u>(9.860)</u>	<u>7.304</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1.094	(8.500)	(1.797)	(4.454)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(36.947)</u>	<u>20.373</u>	<u>(11.657)</u>	<u>2.850</u>
Per aandeel (x €1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(1,97)	0,98	(0,62)	0,13
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(1,97)	0,98	(0,62)	0,13

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

	1e halfjaar 2009	1e halfjaar 2008	2e kwartaal 2009	2e kwartaal 2008
Beleggingsresultaat	(38.041)	28.873	(9.860)	7.304
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(7.364)	6.565	1.612	10.704
Belastingen met betrekking tot de waardemutaties financiële derivaten	-	-	-	-
<i>Overig totaal resultaat</i>	<u>(7.364)</u>	<u>6.565</u>	<u>1.612</u>	<u>10.704</u>
<i>Totaal resultaat</i>	<u>(45.405)</u>	<u>35.438</u>	<u>(8.248)</u>	<u>18.008</u>
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(43.315)	26.035	(10.294)	11.782
Minderheidsbelangen	(2.090)	9.403	2.046	6.226
	<u>(45.405)</u>	<u>35.438</u>	<u>(8.248)</u>	<u>18.008</u>
Per aandeel (x €1)				
Totaal resultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,31)	1,25	(0,55)	0,56

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x €1.000,-)

	1e halfjaar 2009	1e halfjaar 2008	2e kwartaal 2009	2e kwartaal 2008
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	43.810	44.567	21.668	22.195
Erfpacht	(113)	(115)	(56)	(59)
Niet doorberekende servicekosten	(767)	(611)	(395)	(314)
Exploitatiekosten	(5.603)	(4.805)	(2.778)	(2.352)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>37.327</u>	<u>39.036</u>	<u>18.439</u>	<u>19.470</u>
Financiële opbrengsten	152	269	-	149
Financiële kosten	(10.855)	(12.840)	(5.037)	(6.524)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(10.703)</u>	<u>(12.571)</u>	<u>(5.037)</u>	<u>(6.375)</u>
Algemene kosten	(2.823)	(2.949)	(1.473)	(1.501)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>23.801</u>	<u>23.516</u>	<u>11.929</u>	<u>11.594</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	23	(102)	67	(45)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>23.824</u>	<u>23.414</u>	<u>11.996</u>	<u>11.549</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(7.056)	(6.294)	(3.531)	(3.059)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>16.768</u>	<u>17.120</u>	<u>8.465</u>	<u>8.490</u>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(62.163)	5.322	(21.719)	(4.545)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(62.163)</u>	<u>5.322</u>	<u>(21.719)</u>	<u>(4.545)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(95)	390	(202)	353
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(62.258)</u>	<u>5.712</u>	<u>(21.921)</u>	<u>(4.192)</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	393	(253)	65	(53)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(61.865)</u>	<u>5.459</u>	<u>(21.856)</u>	<u>(4.245)</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	8.150	(2.206)	1.734	(1.395)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(53.715)</u>	<u>3.253</u>	<u>(20.122)</u>	<u>(5.640)</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(36.947)</u>	<u>20.373</u>	<u>(11.657)</u>	<u>2.850</u>
Per aandeel (x €1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	0,89	0,83	0,45	0,41
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,86)	0,15	(1,07)	(0,28)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	<u>(1,97)</u>	<u>0,98</u>	<u>(0,62)</u>	<u>0,13</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.090.353	1.142.419	1.188.970
Overlopende activa in verband met huurincentives	11.368	9.587	7.091
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	1.101.721 5.651	1.152.006 15.020	1.196.061 14.515
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.107.372	1.167.026	1.210.576
Materiële vaste activa	340	324	394
Financiële derivaten	-	-	14.862
Latente belastingvorderingen	1.003	737	39
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal vaste activa</i>	1.108.715	1.168.087	1.225.871
Debiteuren en overige vorderingen	13.212	18.001	22.953
Belastingen naar de winst	786	1.099	2.852
Liquide middelen	7.967	1.866	5.036
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal vlottende activa</i>	21.965	20.966	30.841
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal activa</i>	1.130.680	1.189.053	1.256.712
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	93.915	93.675	103.676
Agioreserve	329.946	330.188	330.193
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(15.002)	(8.634)	12.099
Overige reserves	(1.105)	34.712	45.080
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(36.947)	(15.802)	20.373
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	370.807	434.139	511.421
Eigen vermogen minderheidsbelangen	119.511	134.254	139.814
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal eigen vermogen</i>	490.318	568.393	651.235
Latente belastingverplichtingen	162	455	328
Langlopende rentedragende leningen o/g	568.144	310.417	407.162
Financiële derivaten	17.107	9.743	-
Waarborgsommen	1.250	1.155	1.234
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal langlopende schulden</i>	586.663	321.770	408.724
Schulden aan kredietinstellingen	26.500	260.487	129.239
Aflossing langlopende leningen o/g	946	18.355	39.394
Belastingen naar de winst	977	1.488	4.157
Overige schulden en overlopende passiva	25.276	18.560	23.963
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	53.699	298.890	196.753
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal passiva</i>	1.130.680	1.189.053	1.256.712

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					17.120	17.120	6.294	23.414
Indirect beleggingsresultaat					3.253	3.253	2.206	5.459
Waardemutaties financiële derivaten			5.768	(106)		5.662	903	6.565
<i>Totaal resultaat</i>	-	-	5.768	(106)	20.373	26.035	9.403	35.438
Stockdividend	189	(189)				-		-
Kosten stockdividend		(4)				(4)		(4)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(24.048)	(24.048)	(12.208)	(36.256)
Toevoeging uit winstverdeling				16.613	(16.613)	-		-
<i>Stand per 30 juni 2008</i>	103.676	330.193	12.099	45.080	20.373	511.421	139.814	651.235
Stand per 1 januari 2009	93.675	330.188	(8.634)	34.712	(15.802)	434.139	134.254	568.393
Direct beleggingsresultaat					16.768	16.768	7.056	23.824
Indirect beleggingsresultaat					(53.715)	(53.715)	(8.150)	(61.865)
Waardemutaties financiële derivaten			(6.368)			(6.368)	(996)	(7.364)
<i>Totaal resultaat</i>	-	-	(6.368)	-	(36.947)	(43.315)	(2.090)	(45.405)
Stockdividend	240	(240)				-		-
Kosten stockdividend		(2)				(2)		(2)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(20.015)	(20.015)	(12.653)	(32.668)
Toevoeging uit winstverdeling				(35.817)	35.817	-		-
<i>Stand per 30 juni 2009</i>	93.915	329.946	(15.002)	(1.105)	(36.947)	370.807	119.511	490.318

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)

	1e halfjaar 2009	1e halfjaar 2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(38.041)	28.873
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	62.163	(5.322)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	95	(390)
Nettofinancieringskosten	10.703	12.571
Belastingen naar de winst	(416)	355
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>34.504</u>	<u>36.087</u>
Mutatie vlottende activa	(2.357)	402
Mutatie kortlopende schulden	1.321	(404)
	<u>33.468</u>	<u>36.085</u>
Betaalde interest (per saldo)	(10.551)	(11.868)
Betaalde belastingen naar de winst	(341)	(3.805)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>22.576</u>	<u>20.412</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investerings	(4.233)	(49.942)
Verkoop vastgoedbeleggingen	8.545	17.747
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>4.312</u>	<u>(32.195)</u>
Mutatie materiële vaste activa	(16)	43
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>4.296</u>	<u>(32.152)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(20.015)	(24.048)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(7.182)	(9.042)
Opgenomen rentedragende schulden	21.392	53.922
Aflossing rentedragende schulden	(14.966)	(7.408)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(20.771)</u>	<u>13.424</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	6.101	1.684
Liquide middelen per 1 januari	1.866	3.352
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>7.967</u>	<u>5.036</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG 2009

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 financieel halfjaarverslag 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 financieel halfjaarverslag is goedgekeurd door de directie op 7 augustus 2009.

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag is niet gecontroleerd door de externe accountant.

2. Gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het financieel halfjaarverslag

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

Het financieel halfjaarverslag is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' 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 2008.

Met ingang van het boekjaar 2009 wordt de aanpassing van IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening' toegepast.

Naar aanleiding hiervan is de presentatie van het overzicht 'Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen' aangepast en is het overzicht 'Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat' toegevoegd.

De gewijzigde toepassing van IFRS 8 'Operationele segmenten' heeft niet geleid tot wijziging van de door VastNed Offices/Industrial in het financieel halfjaarverslag gepresenteerde gesegmenteerde informatie.

De aanpassing van IAS 40 'Vastgoedbeleggingen' had geen invloed op het vermogen en resultaat van VastNed Offices/Industrial.

Bij het opstellen van het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 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 2008.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen 30 juni		Brutohuuropbrengsten 1e halfjaar		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 1e halfjaar		Nettohuuropbrengsten 1e halfjaar	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Nederland	467.580	543.199	18.012	20.521	4.234	3.704	13.778
België	523.070	540.410	22.057	21.325	1.912	1.638	20.145	19.687
Duitsland	116.722	126.967	3.741	2.721	337	189	3.404	2.532
Totaal	1.107.372	1.210.576	43.810	44.567	6.483	5.531	37.327	39.036

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 1e halfjaar		Totaal 1e halfjaar	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Nederland	(38.146)	601	(95)	326	-	-	(38.241)
België	(17.726)	4.637	-	64	26	(35)	(17.700)	4.666
Duitsland	(6.291)	84	-	-	367	(218)	(5.924)	(134)
	(62.163)	5.322	(95)	390	393	(253)	(61.865)	5.459
Waarvan toekomend aan derden	8.162	(2.193)	-	(29)	(12)	16	8.150	(2.206)
	(54.001)	3.129	(95)	361	381	(237)	(53.715)	3.253

4. Dividend

Op 4 mei 2009 is het slotdividend over het boekjaar 2008 betaalbaar gesteld, bestaande uit 5% in contanten op de prioriteits aandelen en een keuze-dividend op de gewone aandelen van € 1,09 in contanten of € 1,01 in contanten en 0,94% in aandelen ten laste van de agioreserve.

5. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na balansdatum geen gebeurtenissen plaatsgevonden die van belang zijn voor het geconsolideerd financieel halfjaarverslag.

6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2009 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 2008.

De leden van de raad van commissarissen en de directie van VastNed Offices/Industrial hadden gedurende het eerste halfjaar van 2009 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:

Stichting Pensioenfonds ABP	5,52%
Commonwealth Bank of Australia	5,05%

7. Total expense ratio

De total expense ratio over het eerste halfjaar 2009 bedraagt 4,08% (jaarbasis).