

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL ZIET BEZETTINGSGRAAD STIJGEN DOOR KWALITEITSVERBETERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

(tussen haakjes jaarcijfers 2006)

- Direct beleggingsresultaat: € 35,1 miljoen (€ 32,2 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: € 5,6 miljoen (€ 17,6 miljoen);
- Beleggingsresultaat: € 40,7 miljoen (€ 49,8 miljoen);
- Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 1,71 (€ 1,70);
- Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 0,27 (€ 0,93);
- Beleggingsresultaat per aandeel: € 1,98 (€ 2,63);
- Eigen vermogen per aandeel op 31 december 2007: € 24,61 (31 december 2006: € 23,75);
- Gemiddelde bezettingsgraad 2007: 88,5% (83,9%);
- De directie verwacht dat het direct beleggingsresultaat per aandeel 2008 ongeveer gelijk zal zijn aan dat van 2007.

VastNed Offices/Industrial belegt in kantoren, bedrijfsruimten en logistieke centra gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden Nederland, België en Duitsland. Het belegd vermogen bedroeg per 31 december 2007 € 1.189,9 miljoen.

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Offices/Industrial

Na de forse stijging in 2006, daalde het beleggingsresultaat in 2007 met 18% van € 49,8 miljoen naar € 40,7 miljoen. Het direct beleggingsresultaat steeg van € 32,2 miljoen in 2006 tot € 35,1 miljoen in 2007 terwijl het indirect beleggingsresultaat daalde tot € 5,6 miljoen (€ 17,6 miljoen).

Samenstelling beleggingsresultaat boekjaar 2007

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten bedroegen in het boekjaar 2007 € 85,4 miljoen (€ 83,3 miljoen). Deze stijging is de resultante van enerzijds aankopen, verbetering van de bezettingsgraad, indexatie, huurmutaties, mutaties in huurvrije perioden, huurkortingen en huurincentives en anderzijds verkopen en huurmutaties waarbij de nieuwe huur gemiddeld genomen lager dan de oude huur is.

Een overzicht gespecificeerd naar land ziet er als volgt uit:

Samenstelling van de mutaties in brutohuuropbrengsten					
* € 1.000	2006	Aan- kopen	Ver- kopen	Like for like	2007
NL	39.725	3.665	(2.208)	(692)	40.490
B	43.136	1.403	(3.061)	386	41.864
D	-	3.080	-	-	3.080
F	410	-	(410)	-	-
T	83.271	8.148	(5.679)	(306)	85.434

Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten daalde van € 1,5 miljoen in 2006 tot € 1,3 miljoen in 2007 als gevolg van de verbeterde bezettingsgraad in de vastgoedportefeuille.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten daalden ten opzichte van 2006 met 0,2% naar 11,2% en kwamen daarmee uit op € 9,5 miljoen (2006: € 9,5 miljoen).

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen daalden in 2007 van € 24,4 miljoen naar € 15,2 miljoen. Deze daling is enerzijds het gevolg van een hogere afboeking van aankoopkosten ad € 5,7 miljoen (2006: € 4,3 miljoen) in verband met relatief omvangrijke gerealiseerde acquisities in 2007. Anderzijds werd, in verband met de uitbreiding van het belang in Intervest Offices van 51,1% eind 2006 naar 54,7% eind 2007, de ten opzichte van de intrinsieke waarde betaalde premie voor deze verworven aandelen volledig ten laste van het indirect beleggingsresultaat afgeboekt (€ 3,7 miljoen).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat bedroeg in 2007 € 4,5 miljoen negatief ten opzichte van een positief verkoopresultaat van € 5,0 miljoen in 2006. Het negatieve resultaat werd grotendeels veroorzaakt door het verkoopverlies op het pijplijnobject TriNovium van € 5,1 miljoen. Op de verkoop van de Belgische kantorenportefeuille eind 2006 werd in de vergelijkbare periode een positief verkoopresultaat geboekt van ruim € 4,5 miljoen.

Lasten

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten daalden van € 22,3 miljoen in 2006 naar € 21,4 miljoen in 2007. Deze daling is vooral toe te rekenen aan de in januari 2007 gerealiseerde emissie van bijna 1,7 miljoen aandelen tegen een emissiekoers van € 29,70, waarmee op dat moment voor bijna € 50 miljoen kortlopende leningen konden worden afgelost, alsmede de verkoop van de Silverportefeuille in 2006, waarvan de opbrengst pas gedurende het boekjaar werd herbelegd.

Algemene kosten

De algemene kosten stegen met 3,8% tot € 5,4 miljoen (2006: € 5,2 miljoen).

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst bedroegen nagenoeg nihil aangezien de beleggingen in Nederland en België voor het overgrote deel zijn ondergebracht in van winstbelasting vrijgestelde vennootschappen. In Duitsland is sprake van een beperkt fiscaal verlies.

Mutatie latente belastingverplichtingen

De mutatie latente belastingverplichtingen bedroeg nagenoeg nihil aangezien de beleggingen in Nederland en in België voor het overgrote deel zijn ondergebracht in van winstbelasting vrijgestelde vennootschappen. In Duitsland is per saldo, vanwege aankoopkosten, sprake van een ten opzichte van de fiscale kostprijs geringe ongerealiseerde waardestijging, waardoor slechts een kleine latente belastingverplichting bestaat.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 17,9 miljoen (2006: € 24,7 miljoen) bestaat uit direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk €12,9 miljoen (2006: € 12,9 miljoen) en uit indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsaandeelhouders van € 5,0 miljoen (2006: € 11,8 miljoen). Ondanks het gestegen direct beleggingsresultaat van Intervest Offices, bleef het deel hiervan dat toekomt aan minderheidsaandeelhouders gelijk als gevolg van het in 2007 toegenomen belang van VastNed Offices/Industrial van 51,1% naar 54,7%. De daling van het indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen is het gevolg van ten opzichte van 2006 minder hoge waardemutaties in de vastgoedportefeuille van Intervest Offices en het in 2006 verantwoorde positieve resultaat op de verkochte Belgische kantorenportefeuille.

Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op 31 december 2007 € 1.189,9 miljoen (31 december 2006: € 1.048,8 miljoen).

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad over 2007 bedroeg 88,5% (83,9%). Deze stijging van 4,6% is vooral te danken aan de verbetering van de gemiddelde kwaliteit van de vastgoedportefeuille, waarbij objecten met structurele leegstand zijn verkocht en meer kansrijke objecten zijn verworven. De bezettingsgraad ultimo 2007 bedroeg 91,7%. De bezettingsgraad uitgesplitst naar land kan als volgt worden weergegeven:

Bezettingsgraad in %			
<i>Land</i>	<i>Ultimo 2007</i>	<i>Boekjaar 2007</i>	<i>Boekjaar 2006</i>
NL	90,7	88,3	85,3
B	91,9	88,4	82,6
D	98,8	99,1	-
F	-	-	100,0
Totaal	91,7	88,5	83,9

Huurvrije perioden, huurkortingen en incentives

De huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives zijn in 2007 toegenomen tot 2,6% (2,1%). Deze stijging is toe te rekenen aan het toegenomen aantal verhuringen in de Nederlandse en Belgische kantoorportefeuilles.

Huurvrije perioden, huurkortingen en incentives in %		
<i>Land</i>	<i>Boekjaar 2007</i>	<i>Boekjaar 2006</i>
NL	(2,9)	(2,1)
B	(2,4)	(2,1)
D	-	-
F	-	-
Totaal	(2,6)	(2,1)

Verhuuractiviteit

Gedurende 2007 heeft een belangrijke hoeveelheid verhuurtransacties plaatsgevonden. Deze, door ons als *leasing activity* aangeduide, verhuuractiviteiten zijn te onderscheiden in *new leases* en *lease renewals*. De eerste behelst de verhuur van leeggekomen ruimten aan nieuwe huurders en de tweede categorie behelst het afsluiten van nieuwe contracten of huurvernieuwingen met zittende huurders. Bij het afsluiten van contracten werd in de kernlanden Nederland en België van VastNed Offices/Industrial een gemiddeld 6,1% lagere brutohuur ten opzichte van het oude huurniveau gerealiseerd. Bij verhuringen was met name sprake van een verlaging als gevolg van het feit dat de oude huur zich boven het markthuurniveau bevond. Het overzicht ziet er als volgt uit:

Land	New Leases		Lease renewals		Leasing activity
	Mutatie brutohuur in %	Volume in % van theo. Br. huur	Mutatie brutohuur in %	Volume in % van theo. Br. huur	
NL	(2,4)	5,0	(4,3)	11,7	16,8
B	(16,9)	5,5	(3,4)	8,5	14,0
T	(10,3)	5,3	(2,9)	10,0	15,3

De *leasing activity* heeft betrekking op de in 2007 afgesloten huurcontracten. Grotendeels zullen de verlaagde huurniveaus effect sorteren in 2008.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het boekjaar 2007 € 15,2 miljoen positief (€ 24,4 miljoen positief). In de waardemutaties 2007 is een bedrag begrepen van € 3,7 miljoen negatief als gevolg van de afboeking van de boven de intrinsieke waarde betaalde premie op de verworven aandelen Intervest Offices. De taxaties voor de *standing* portefeuille lieten een minder sterke stijging zien dan in 2006. De gerapporteerde waardemutaties vastgoedbeleggingen zijn gedrukt door in totaal € 5,7 miljoen (€ 4,3

miljoen) aan aankoopkosten. Met deze waardestijging komt het nettorendement per ultimo 2007 uit op 7,4% (31 december 2006: 8,0%). Dit nettorendement is berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten per ultimo 2007 te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)

Land	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
NL	9,2	5,5
B	6,6	19,2
D	(0,4)	(0,3)
F	(0,2)	-
Totaal	15,2	24,4

Aankopen

In het boekjaar 2007 hebben voor in totaal € 167,1 miljoen aan nieuwe acquisities plaatsgevonden, bestaande uit investeringen in Nederland, België en Duitsland. Na balansdatum is de verplichting aangegaan om een kantoorobject in Den Haag (Neuhuyskade 92-94) voor € 7,5 miljoen te verwerven.

Aankopen

Plaats	Adres	Prijs (* € 1 M)
<i>Nederland</i>		
Utrecht	Weg der Verenigde Naties 1	9,6
Amsterdam	Burg. Stramanweg 104-106	9,0
Den Haag	Parkstraat 101-109	9,7
Den Haag	Zuidhollandlaan 7	32,9
Amsterdam	De Lairessestraat 129	2,4
Amsterdam	Herengracht 499	4,3
<i>België</i>		
Zellik (Brussel)	Zuiderlaan 91	8,6
Mechelen	Schaliënhoevedreef 20T en F	27,2
Herentals	Atealaan 34	8,0
<i>Duitsland</i>		
Düsseldorf	Emanuel-Leutze-Straße 11	18,2
Frankfurt	Insterburger Straße 16	37,2
Totaal		167,1

Voorts is VastNed Offices/Industrial overeenkomsten aangegaan voor de vastgoedbeleggingen in pijplijn. In dat kader is het object aan de Mainzer Landstrasse 33A in Frankfurt voor € 8,7



miljoen verworven. Tevens is een turnkey koopovereenkomst voor een in aanbouw zijnd logistiek centrum in Herentals, België gesloten voor € 15,3 miljoen.

Verkopen

VastNed Offices/Industrial heeft in 2007 voor in totaal € 57,7 miljoen aan vastgoedbeleggingen verkocht. Dit betrof de volgende objecten:

Verkopen		
<i>Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Prijs (* € 1 M)</i>
<i>Nederland</i>		
Nieuwegein	TriNovium-percelen	44,9
Nijmegen	Meijhorst 6001	2,2
Zwolle	Obrechtstraat 28	5,3
Den Haag	Prinsessegracht 19	1,6
Den Haag	Verlengde Tolweg 2	1,7
<i>Frankrijk</i>		
Meaux	Avenue des Sablons Bouillantes 42	2,0
Totaal		57,7

Het verkoopresultaat, voornamelijk in verband met verkoop van het object TriNovium, bedroeg € 4,5 miljoen negatief.

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de vastgoedbeleggingen bedroeg per 31 december 2007 54,8% (ultimo 2006: 57,6%). De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 31 december 2007 27/73 (ultimo 2006: 32/68).

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bleef ten opzichte van 2006 nagenoeg onveranderd op 4,57% (2006: 4,55%). De stijging van de marktrente werd enerzijds gecompenseerd door een eenmalige rentevergoeding van de koper van de Belgische kantorenportefeuille vanwege latere afname en anderzijds door herfinanciering van langlopende leningen tegen gunstigere voorwaarden.

Ultimo 2007 heeft 64% van de leningenportefeuille een vaste rente, met een rentetypische looptijd van 4,6 jaar.

Dividend

Conform het dividendbeleid van VastNed Offices/Industrial zal aan de op 8 april 2008 te houden algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgesteld het slotdividend vast te stellen op € 1,20 per gewoon aandeel, zijnde het direct beleggingsresultaat 2007 per aandeel van € 1,71 verminderd met het interim-dividend van € 0,51 per aandeel. Rekening houdend met de fiscale uitdelingsverplichting en de alsdan geldende beurskoers zal het slotdividend, naast opname geheel in contanten, ook kunnen worden opgenomen in € 1,05 contanten en een nader te bepalen percentage in aandelen VastNed Offices/Industrial ten laste van de agioreserve dat een waarde van € 0,15 per aandeel zal benaderen. Het slotdividend zal op 2 mei 2008 betaalbaar worden gesteld. De directie neemt inkoop van eigen aandelen in de orde van grootte van het aantal nieuwe aandelen uit hoofde van het stockdividend in overweging om het verwaterend effect voor het direct beleggingsresultaat per aandeel te mitigeren.

Ontwikkelingen en vooruitzichten 2008

De directie verwacht in 2008 een langzame maar geleidelijke toename van de bezettingsgraad van de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt in het algemeen. Effectieve huurniveaus zullen naar verwachting in de loop van 2008 in het algemeen weer voorzichtig kunnen toenemen, al kan dit per regio en object sterk verschillen. In 2008 zal verder worden gegaan met het verbeteren van het risicorendementsprofiel van de vastgoedportefeuille door vervanging van minder liquide objecten door objecten in meer liquide kantoormerken. Gegeven de ten opzichte van de verkopen relatief lage



aanvangrendementen, zullen deze nieuwe investeringen in eerste instantie slechts in beperkte mate bijdragen aan een verbetering van het direct beleggingsresultaat. De verbetering van het direct beleggingsresultaat zal derhalve

voornamelijk moeten komen uit de in 2007 gerealiseerde aan- en verkopen. De directie verwacht op basis van het bovenstaande dat het direct beleggingsresultaat per aandeel ongeveer gelijk zal zijn aan dat van 2007.

Rotterdam, 22 februari 2008

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

Om 11.00 uur vandaag zal een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven over de jaarcijfers 2007. Deze bijeenkomst zal door middel van een audiowebcast via www.vastned.nl te volgen zijn.

Toekomstgerichte uitspraken

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

KERNCIJFERS	31 december 2007	31 december 2006
Resultaten (x € 1.000,-)		
Brutohuuropbrengsten	85.433	83.271
Direct beleggingsresultaat	35.046	32.214
Indirect beleggingsresultaat	5.615	17.609
<i>Beleggingsresultaat</i>	40.661	49.823
Balans (x € 1.000,-)		
Vastgoedbeleggingen	1.189.949	1.048.792
Eigen vermogen	652.057	604.525
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	509.438	450.752
Langlopende schulden	411.670	376.459
Verhouding eigen vermogen/vastgoedbeleggingen (in %)	54,80	57,64
Bezettingsgraad (in %)		
Financiële bezettingsgraad	88,53	83,94
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	20.525.027	18.984.061
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	20.697.219	18.981.259
Per aandeel (x € 1)		
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (incl. slotdividend)	23,75	23,15
Slotdividend vorig boekjaar	(1,20)	(1,72)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (excl. slotdividend)</i>	22,55	21,43
Direct beleggingsresultaat	1,71	1,70
Indirect beleggingsresultaat	0,27	0,93
<i>Beleggingsresultaat</i>	1,98	2,63
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,14	0,20
Overige mutaties	0,45	(0,01)
Interim-dividend	(0,51)	(0,50)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial ultimo (incl. slotdividend)</i>	24,61	23,75
Beurskoers (ultimo)	22,77	29,75
Premium / (Discount) (in %)	(7,48)	25,26

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

	01.01-31.12	01.01-31.12	4e kwartaal	4e kwartaal
	2007	2006	2007	2006
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	85.433	83.271	21.960	21.184
Niet doorberekende servicekosten	(1.264)	(1.511)	(354)	(403)
Exploitatiekosten	(9.549)	(9.531)	(2.129)	(2.207)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	74.620	72.229	19.477	18.574
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	15.185	26.009	(292)	5.847
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	-	(1.643)	-	(1.000)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	15.185	24.366	(292)	4.847
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(4.546)	5.029	805	4.785
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	85.259	101.624	19.990	28.206
Lasten				
Financiële opbrengsten	1.054	185	58	59
Financiële kosten	(22.446)	(22.527)	(5.981)	(5.944)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(21.392)	(22.342)	(5.923)	(5.885)
Algemene kosten	(5.377)	(5.195)	(1.451)	(1.305)
<i>Totaal lasten</i>	(26.769)	(27.537)	(7.374)	(7.190)
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	58.490	74.087	12.616	21.016
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen				
naar de winst	48	478	58	150
Mutatie latente belastingverplichtingen	(15)	-	(141)	-
	33	478	(83)	150
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	58.523	74.565	12.533	21.166
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(17.862)	(24.742)	(3.233)	(7.906)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders</i>				
<i>VastNed Offices/Industrial</i>	40.661	49.823	9.300	13.260
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	1,98	2,63	0,44	0,70
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	1,98	2,63	0,44	0,70

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	<u>01.01-31.12</u> <u>2007</u>	<u>01.01-31.12</u> <u>2006</u>	<u>4e kwartaal</u> <u>2007</u>	<u>4e kwartaal</u> <u>2006</u>
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	85.433	83.271	21.960	21.184
Niet doorberekende servicekosten	(1.264)	(1.511)	(354)	(403)
Exploitatiekosten	(9.549)	(9.531)	(2.129)	(2.207)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>74.620</u>	<u>72.229</u>	<u>19.477</u>	<u>18.574</u>
Financiële opbrengsten	1.054	185	58	59
Financiële kosten	(22.446)	(22.527)	(5.981)	(5.944)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(21.392)</u>	<u>(22.342)</u>	<u>(5.923)</u>	<u>(5.885)</u>
Algemene kosten	(5.377)	(5.195)	(1.451)	(1.305)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>47.851</u>	<u>44.692</u>	<u>12.103</u>	<u>11.384</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	48	478	58	150
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>47.899</u>	<u>45.170</u>	<u>12.161</u>	<u>11.534</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(12.853)	(12.956)	(3.051)	(3.162)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>35.046</u>	<u>32.214</u>	<u>9.110</u>	<u>8.372</u>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	15.185	24.366	(292)	4.847
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(4.546)	5.029	805	4.785
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>10.639</u>	<u>29.395</u>	<u>513</u>	<u>9.632</u>
Mutatie latente belastingverplichtingen	(15)	-	(141)	-
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>10.624</u>	<u>29.395</u>	<u>372</u>	<u>9.632</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.009)	(11.786)	(182)	(4.744)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>5.615</u>	<u>17.609</u>	<u>190</u>	<u>4.888</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	<u>40.661</u>	<u>49.823</u>	<u>9.300</u>	<u>13.260</u>
Per aandeel (x €1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	1,71	1,70	0,44	0,44
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	0,27	0,93	-	0,26

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31 december 2007	31 december 2006
Activa		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.169.820	1.011.422
Overlopende activa in verband met huurincentives	5.805	4.629
	<hr/> 1.175.625	<hr/> 1.016.051
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	14.324	32.741
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 1.189.949	<hr/> 1.048.792
Materiële vaste activa	437	502
Financiële derivaten	8.297	4.820
Latente belastingvorderingen	121	-
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 1.198.804	<hr/> 1.054.114
Debiteuren en overige vorderingen	14.912	102.366
Belastingen naar de winst	84	14
Liquide middelen	3.352	935
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 18.348	<hr/> 103.315
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 1.217.152	<hr/> 1.157.429
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	103.487	96.939
Agioreserve	330.386	287.491
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	6.331	3.401
Overige reserves	28.573	13.098
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders		
VastNed Offices/Industrial	40.661	49.823
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	<hr/> 509.438	<hr/> 450.752
Eigen vermogen minderheidsbelangen	142.619	153.773
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 652.057	<hr/> 604.525
Latente belastingverplichtingen	927	-
Langlopende rentedragende leningen o/g	409.429	374.840
Waarborgsommen	1.314	1.619
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 411.670	<hr/> 376.459
Schulden aan kredietinstellingen	104.482	79.803
Aflossing langlopende leningen o/g	15.290	46.963
Belastingen naar de winst	4.266	699
Overige schulden en overlopende passiva	29.387	48.980
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 153.425	<hr/> 176.445
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 1.217.152	<hr/> 1.157.429

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Eigen vermogen per 1 januari	604.525	581.565
Waardemutaties financiële derivaten	3.477	5.184
Direct beleggingsresultaat	47.899	45.170
Indirect beleggingsresultaat	10.624	29.395
Beleggingsresultaat	<u>58.523</u>	<u>74.565</u>
Inkoop eigen aandelen	-	(2.499)
Kosten inkoop eigen aandelen	-	(17)
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	(16.442)	140
Overige mutaties	7	-
	<u>(16.435)</u>	<u>(2.376)</u>
Opbrengst emissie	50.000	-
Kosten emissie	(544)	-
	<u>49.456</u>	<u>-</u>
Dividend vorig boekjaar in contanten	(23.799)	(31.543)
Interim-dividend in contanten	(10.556)	(9.491)
Dividend betaald aan minderheidsbelangen	(13.121)	(13.373)
Kosten stockdividend	(13)	(6)
Dividenduitkering	<u>(47.489)</u>	<u>(54.413)</u>
Eigen vermogen per 31 december	<u>652.057</u>	<u>604.525</u>
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	3.477	5.184
Beleggingsresultaat	58.523	74.565
Totaal resultaat	<u>62.000</u>	<u>79.749</u>
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	43.591	53.553
Minderheidsbelangen	18.409	26.196
	<u>62.000</u>	<u>79.749</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	58.523	74.565
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(15.185)	(24.366)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	4.546	(5.029)
Nettofinancieringskosten	21.392	22.342
Belastingen naar de winst	(33)	(478)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>69.243</u>	<u>67.034</u>
Mutatie vlottende activa	(6.071)	(1.151)
Mutatie kortlopende schulden	1.669	(1.685)
	<u>64.841</u>	<u>64.198</u>
Betaalde interest (per saldo)	(21.568)	(22.384)
Betaalde belastingen naar de winst	(10)	(127)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>43.263</u>	<u>41.687</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	(201.147)	(63.254)
Verkoop vastgoedbeleggingen	151.164	38.148
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	(20.132)	-
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(70.115)</u>	<u>(25.106)</u>
Mutatie materiële vaste activa	65	(101)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(70.050)</u>	<u>(25.207)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Emissies	49.456	-
Inkoop eigen aandelen	-	(2.516)
Uitgekeerd dividend	(47.542)	(54.579)
Opgenomen rentedragende schulden	148.979	66.453
Aflossing rentedragende schulden	(121.689)	(26.881)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>29.204</u>	<u>(17.523)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	2.417	(1.043)
Liquide middelen per 1 januari	935	1.978
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>3.352</u>	<u>935</u>

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (x € 1.000,-)

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten inclusief niet door- berekende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	31 december		01.01-31.12		01.01-31.12		01.01-31.12	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nederland	559.234	535.300	40.490	39.725	6.503	7.215	33.987	32.510
België	534.332	477.072	41.864	43.136	4.016	3.708	37.848	39.428
Duitsland	96.383	34.330	3.080	-	206	-	2.874	-
Frankrijk	-	2.090	-	410	89	119	(89)	291
	1.189.949	1.048.792	85.434	83.271	10.814	11.042	74.620	72.229

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingverplichtingen		Totaal	
	01.01-31.12		01.01-31.12		01.01-31.12		01.01-31.12	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nederland	9.207	5.509	(4.456)	330	-	-	4.751	5.839
België	10.242	19.148	(83)	4.699	-	-	10.159	23.847
Duitsland	(397)	(311)	-	-	(15)	-	(412)	(311)
Frankrijk	(177)	20	(7)	-	-	-	(184)	20
	18.875	24.366	(4.546)	5.029	(15)	-	14.314	29.395
waarvan toekomend aan derden	(5.046)	(9.438)	37	(2.348)	-	-	(5.009)	(11.786)
Aanpassing naar intrinsieke waarde aandelen Interinvest Offices	(3.690)	-	-	-	-	-	(3.690)	-
	10.139	14.928	(4.509)	2.681	(15)	-	5.615	17.609

Dit tussentijdse 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 2006.

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 2006. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De cijfers over 2007 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.