

# VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

## Persbericht 2011

### VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL PUBLICEERT NEGENMAANDSCIJFERS 2011

*(tussen haakjes eerste negen maanden 2010)*

- **Direct beleggingsresultaat: €14,7 miljoen (€20,7\* miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: €55,2 miljoen negatief (€30,8 miljoen negatief);**
- **Beleggingsresultaat: €40,5 miljoen negatief (€10,1\* miljoen negatief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: €0,77 (€1,10\*);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: €2,64 negatief (€1,63 negatief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: €2,13 negatief (€0,53\* negatief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 30 september 2011: €13,41 (30 september 2010: €16,44\*);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad 2011: 79,3% (83,7%);**
- **Bezettingsgraad ultimo september 2011: 79,2% (ultimo september 2010: 82,8%);**
- **Geconsolideerde Loan to value op 30 september 2011: 57,3% (30 september 2010: 55,0%).**

#### Profiel

VastNed Offices/Industrial belegt in kantoren, bedrijfsruimten en logistieke centra gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden Nederland en België. Het belegd vermogen bedroeg per 30 september 2011:

€946,5 miljoen (30 september 2010: €1.034,3 miljoen inclusief Duitsland).

Per 14 oktober 2011 is VastNed Offices/Industrial door juridische splitsing opgegaan in NSI. Het derde kwartaal 2011 was derhalve reeds verstreken voordat de splitsing tot stand kwam en daarom publiceren VastNed Offices/Industrial en NSI ieder een eigen kwartaalbericht per 30 september 2011. Dit bericht is opgesteld door de directie van VastNed Offices/Industrial tot aan de datum van splitsing.

Ofschoon VastNed Offices/Industrial en NSI ieder een eigen kwartaalbericht per 30 september 2011 publiceren, zal NSI het gecombineerde interim-dividend over het derde kwartaal 2011 vaststellen en aan alle aandeelhouders uitkeren.

\* Aangepast in verband met stelselwijziging. Inclusief eenmalige beëindigingsvergoeding Tibotec-Virco in Q3 2010 van € 2,7 miljoen.

# VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

## Vastgoedbeleggingen

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

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad bedroeg ultimo september 2011 79,2% (ultimo september 2010: 82,8%) en de gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in de eerste negen maanden van 2011 79,3% (83,7%). De bezettingsgraad uitgesplitst per land was als volgt:

<i>Bezettingsgraad in %</i>				
Land	Ultimo sep 2011		9M 2011	9M 2010
NL	74,5		76,9	80,5
B	83,1		81,0	86,3
D	n.v.t.		82,1	84,5
T	79,2		79,3	83,7

### Huurincentives

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 4,9% van de brutohuuropbrengsten in de eerste negen maanden van 2011 (4,4%). De in aanmerking genomen huurincentives uitgesplitst per land zijn als volgt:

<i>IFRS huurincentives in %</i>					
Land	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	9M 2011	9M 2010
NL	(6,5)	(6,6)	(6,5)	(6,5)	(6,4)
B	(3,8)	(4,2)	(4,0)	(4,0)	(3,3)
D	(0,9)	(1,1)	(0,7)	(0,9)	(0,7)
T	(4,8)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,4)

### 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 € 25,9 miljoen negatief (€ 34,9 miljoen negatief). De waardedaling van de standing portfolio, vastgesteld op basis van externe taxaties van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen, komt neer op een afwaardering van circa 1,6% van de waarde ultimo 2010. De waardemutaties van de vastgoedbeleggingen in België werden in Q3 gedrukt door afboeking van aankoopkosten van de aangekochte objecten in Oevel en Houthalen van ruim € 4 miljoen. De *netto-yield* ultimo september 2011 bedroeg 9,3% (ultimo september 2010: 8,7%).

# VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

<i>Waardemutaties (* € 1 miljoen)</i>					
<i>Land</i>	<i>Q1 2011</i>	<i>Q2 2011</i>	<i>Q3 2011</i>	<i>9M 2011</i>	<i>9M 2010</i>
NL	(8,7)	(9,6)	(5,0)	(23,3)	(21,4)
B	(1,0)	4,8	(3,8)	-	(9,0)
D	(2,6)	-	-	(2,6)	(4,5)
<b>T</b>	<b>(12,3)</b>	<b>(4,8)</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(25,9)</b>	<b>(34,9)</b>

<i>Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields</i>						
<i>Land</i>	<i>Q1 2011</i>	<i>Q2 2011</i>	<i>Q3 2011</i>	<i>9M 2011</i>	<i>Netto-yield ultimo sept. 2011</i>	<i>Netto yield ultimo juni 2011</i>
NL	(2,1)	(2,3)	(1,2)	(5,5)	9,3	9,1
B	(0,2)	0,9	(0,7)	-	9,3	9,1
D	(2,4)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.
<b>T</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>9,3</b>	<b>9,1</b>

## *Acquisities*

Intervest Offices, de 54,7% dochtermaatschappij van VastNed Offices/Industrial, heeft in juli van dit jaar twee logistieke centra met een verhuurbare vloeroppervlakte van in totaal 58.000 vierkante meter verworven. De logistieke centra in Oevel en Houthalen zijn verworven tegen een aankoop prijs van in totaal € 36,9 miljoen. Het aanvangsrendement bedraagt circa 7,1%, beide objecten zijn verhuurd aan sterke internationale spelers op de logistieke markt. In het eerste kwartaal was al een logistiek centrum in Huizingen verworven.

<i>Acquisities</i>		
<i>Land, Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Aankoop prijs (* € 1 miljoen)</i>
<i>België</i>		
Huizingen (Beersel)	Gustave Demeurslaan 69-71	7,7
Oevel	Nijverheidsstraat 11	22,4
Houthalen	Europark 1026	14,5
<b>Totaal</b>		<b>44,6</b>

# VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

## Verkopen

De verkopen in de eerste negen maanden van 2011 waren als volgt:

Verkopen		
Land, Plaats	Adres	Netto-opbrengst (* € 1 miljoen)
<b>Nederland</b>		
Breda	Franse Akker 15	0,6
Rosmalen	Graafsebaan 109-111/Eikenburglaan 3-11	3,1
IJsselstein	Anthony van Leeuwenhoekweg 5	2,7
<b>Duitsland</b>		
Düsseldorf	Emanuel-Leutze-Straße 11	12,9
	Hans-Böckler-Straße 36	15,7
Frankfurt	Kaistraße 16-18	29,6
	Insterburgerstraße 16	18,2
	Mainzer Landstraße 33a	6,7
<b>Totaal</b>		<b>89,5</b>

## Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Offices/Industrial eerste negen maanden 2011

Het beleggingsresultaat kwam in de eerste negen maanden van 2011 uit op € 40,5 miljoen negatief (€ 10,1\* miljoen negatief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat van € 14,7 miljoen (€ 20,7\* miljoen) en het indirect beleggingsresultaat van € 55,2 miljoen negatief (€ 30,7 miljoen negatief), hetgeen onder andere is toe te rekenen aan de verkoop van de Duitse vastgoedportefeuille.

## Samenstelling beleggingsresultaat eerste negen maanden 2011

### Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten daalden met 8,9% van € 61,6\* miljoen in de eerste negen maanden van 2010 naar € 56,0 miljoen in de eerste negen maanden van 2011. Een belangrijk deel van de daling wordt veroorzaakt door de eenmalige beëindigingsvergoeding als gevolg van de beëindiging van het huurcontract met Tibotec-Virco van € 2,7 miljoen in het derde kwartaal 2010. De resterende daling werd vooral veroorzaakt door toegenomen leegstand in zowel de Nederlandse als Belgische vastgoedportefeuille en de verkoop van de Duitse portefeuille.

Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)					
Land	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	9M 2011	9M 2010
NL	7,8	7,6	7,3	22,7	24,2
B	9,1	9,8	10,0	28,9	32,3
D	1,7	1,7	1,0	4,4	5,1
<b>T</b>	<b>18,6</b>	<b>19,1</b>	<b>18,3</b>	<b>56,0</b>	<b>61,6*</b>

\* Aangepast in verband met stelselwijziging

# VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

*Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)*  
Deze kosten zijn in de eerste maanden van 2011 fractioneel gestegen naar € 7,8 miljoen (€ 7,5 miljoen).

*Waardemutaties vastgoedbeleggingen*

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen € 25,9 miljoen negatief (€ 34,9 miljoen negatief).

*Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen*

Het nettoverkoopresultaat bedroeg € 19,8 miljoen negatief (€ 1,3 miljoen positief) en heeft vooral betrekking op de verkoop van de Duitse vastgoedportefeuille.

*Nettofinancieringskosten*

De nettofinancieringskosten exclusief waardemutaties financiële derivaten stegen van € 19,3 miljoen in de eerste negen maanden van 2010 naar € 21,6 miljoen in de verslagperiode van 2011. De gemiddelde rente steeg ten opzichte van de eerste negen maanden vorig jaar van 4,5% naar 5,0%. De waardemutaties financiële derivaten bedroegen € 3,2 miljoen negatief (€ 0,8 miljoen negatief).

	<i>Financiële kosten</i>	
	<i>9M 2011</i>	<i>9M 2010</i>
Rente (* €1 miljoen)	21,7	19,4
Gemiddeld rente % VV	4,99	4,46
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,0	2,4

*Algemene kosten*

De algemene kosten lieten een beperkte stijging zien van € 4,0 miljoen naar € 4,3 miljoen.

*Kosten fusie NSI*

De kosten met betrekking tot de fusie met NSI bedroegen in de eerste negen maanden van 2011 € 2,6 miljoen en bestaan grotendeels uit advieskosten.

*Kosten beëindiging samenwerkingsovereenkomst*

De kosten met betrekking tot beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst met VastNed Retail en VastNed Management bedragen conform de beëindigingsovereenkomst € 2,3 miljoen.

*Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst*

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst bedroegen € 0,2 miljoen (bate € 0,2 miljoen).

*Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen*

De mutaties latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroegen € 2,5 miljoen negatief (€ 0,1 miljoen positief).

# VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

## *Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen*

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 6,2 miljoen negatief (€ 6,8 miljoen negatief) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 7,4 miljoen negatief (€ 10,3\* miljoen negatief) en € 1,2 miljoen positief (€ 3,5 miljoen positief).

## **Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen**

Eind september 2011 bedroeg de geconsolideerde *loan-to-value* 57,3% (30 september 2010: 55,0%). 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 30 september 2011 respectievelijk 59,5% (maximaal toegestaan 70%) en 2,1 (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 50% (wettelijk maximum 65%) en een rentedekkingsgraad van 2,9 bevindt zij zich ruim binnen de convenanten van de bestaande financieringsovereenkomsten.

\* Aangepast in verband met stelselwijziging

<b>Solvabiliteit en vreemd vermogen</b>		
	<b>9M 2011</b>	<b>9M 2010</b>
<b>Solvabiliteit</b>	<b>38,2</b>	<b>40,5</b>
<b>LTV</b>	<b>57,3</b>	<b>55,0</b>
<b>Looptijd contractdatum</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>
<b>Looptijd renteherzieningsdatum</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>

Per 30 september 2011 was 84,4% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 2,9 jaar. Van de langlopende leningen expireert binnen 1 jaar een bedrag van € 68,4 miljoen. Dit bedrag heeft betrekking op de leningenportefeuille van Intervest Offices. Per 30 september 2011 bedroeg de ongebruikte ruimte in de beschikbare kredietfaciliteiten € 74,9 miljoen, waarvan € 16,4 miljoen betrekking had op Intervest Offices. Ter beperking van het renterisico had per 30 september 2011 89,3% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van een renteherzieningsdatum van 3,9 jaar.

<b>Verdeling vreemd vermogen ultimo september 2011</b>				
<b>(* € 1 miljoen)</b>	<b>Vaste rente</b>	<b>Variabele rente</b>	<b>Totaal</b>	<b>% van totaal</b>
<b>Langlopend</b>	<b>437,2</b>	<b>20,4</b>	<b>457,6</b>	<b>84,4</b>
<b>Kortlopend</b>	<b>46,7</b>	<b>37,7</b>	<b>84,4</b>	<b>15,6</b>
<b>Totaal</b>	<b>483,9</b>	<b>58,1</b>	<b>542,0</b>	<b>100,0</b>
<b>% van totaal</b>	<b>89,3</b>	<b>10,7</b>	<b>100,0</b>	

# VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

## **Stelselwijziging**

VastNed Offices/Industrial heeft besloten de boekhoudkundige verwerking van vergoedingen ontvangen van huurders voor de tussentijdse beëindiging van huurcontracten te wijzigen (zie ook het persbericht van 4 oktober 2011).

Dit besluit is genomen naar aanleiding van een beoordeling van de financiële verslaggeving van VastNed Offices/Industrial 2010 door de AFM en in overeenstemming met het in maart 2011 gepubliceerde voorbehoud bij de accountantsverklaring voor de groep met betrekking tot de jaarrekening 2010, waarin de accountant aangaf dat als gevolg van de door VastNed Offices/Industrial toegepaste verwerkingswijze de nettohuuropbrengsten € 2,5 miljoen en het beleggingsresultaat € 1,3 miljoen te laag waren. De vergelijkende cijfers voor 2010 zijn over 2010 hiervoor waar nodig aangepast.

## **Fusie met NSI**

Met ingang van 14 oktober 2011 zijn de activa en passiva alsmede de daarbij behorende rechten en verplichtingen van VastNed Offices/Industrial door juridische splitsing opgegaan in NSI en is VastNed Offices/Industrial opgehouden te bestaan. In het vervolg zullen de resultaten gepubliceerd worden in tussentijdse berichten van NSI.

Rotterdam, 9 november 2011

De directie van VastNed Offices/Industrial tot 14 oktober 2011  
Mr. T.T.J. de Groot MRE MRICS, CEO  
Mr. Drs. T.M. de Witte RA, CFO

De directie van NSI N.V.  
Ir. J. Buijs, CEO  
Drs. D.S.M. van Dongen, CFO

Voor nadere inlichtingen: Frank Gerards, tel. 020 76 30 300 ([frank.gerards@nsi.nl](mailto:frank.gerards@nsi.nl))

## **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 regelgeving. 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**

	<b>30 september 2011</b>	<b>31 december 2010</b>	<b>30 september 2010</b>
<b>Resultaten (x €1.000,-)</b>			
Brutohuuropbrengsten	56.047	80.826 *	61.606 *
Direct beleggingsresultaat	14.660	26.388	20.658
Indirect beleggingsresultaat	(55.165)	(35.940)	(30.741)
<i>Beleggingsresultaat</i>	<b>(40.505)</b>	<b>(9.552)</b>	<b>(10.083)</b>
<b>Balans (x €1.000,-)</b>			
Vastgoedbeleggingen	946.517	1.030.009	1.034.300
Eigen vermogen	367.902	434.855	425.025
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	255.212	317.868	311.271
Langlopende schulden	478.845	521.774	493.346
<b>Loan to value (in %)</b>	57,3	54,4	55,0
<b>Interest coverage ratio</b>	2,0	2,4	2,4
<b>Financiële bezettingsgraad (in %)</b>	79,3	83,0	83,7
<b>Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen</b>	18.984.599	18.876.896	18.858.080
<b>Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)</b>	19.035.339	18.932.731	18.932.731
<b>Per aandeel (x €1)</b>			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (inclusief slotdividend)	16,79	18,83	18,83
Slotdividend vorig boekjaar	(0,91)	(1,05)	(1,05)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (exclusief slotdividend)</i>	<b>15,88</b>	<b>17,78</b>	<b>17,78</b>
Direct beleggingsresultaat	0,77	1,39	1,10
Indirect beleggingsresultaat	(2,64)	(1,90)	(1,63)
Kosten fusie / beëindiging samenwerkingsovereenkomst	(0,26)	-	-
<i>Beleggingsresultaat</i>	<b>(2,13)</b>	<b>(0,51)</b>	<b>(0,53)</b>
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	-	(0,02)	(0,34)
Overige mutaties	(0,02)	(0,05)	(0,06)
Interim-dividend	(0,32)	(0,41)	(0,41)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial ultimo (inclusief slotdividend)</i>	<b>13,41</b>	<b>16,79</b>	<b>16,44</b>
Intrinsieke waarde conform EPRA	14,41	17,63	17,60
<b>Beurskoers (ultimo)</b>	9,79	12,55	12,10
<b>Premium / (Discount) (in %)</b>	(27,0)	(25,3)	(26,4)

\* inclusief eenmalige vergoeding huurbeëindiging Tibotec-Virco €2.729

**DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (X €1.000,-)**

	<b>9 maanden 2011</b>	<b>9 maanden 2010</b>	<b>3e kwartaal 2011</b>	<b>3e kwartaal 2010</b>
<b>Direct beleggingsresultaat</b>				
Brutohuuropbrengsten	56.047	61.606 *	19.216	21.930 *
Betaalde erfpachtcanons	(175)	(171)	(58)	(58)
Niet doorberekende servicekosten	(1.362)	(1.235)	(446)	(419)
Exploitatiekosten	(6.214)	(6.120)	(1.864)	(1.712)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<b>48.296</b>	<b>54.080</b>	<b>16.848</b>	<b>19.741</b>
Financiële opbrengsten	112	106	18	27
Financiële kosten	(21.741)	(19.445)	(7.465)	(7.177)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<b>(21.629)</b>	<b>(19.339)</b>	<b>(7.447)</b>	<b>(7.150)</b>
Algemene kosten	(4.306)	(3.983)	(1.231)	(1.231)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<b>22.361</b>	<b>30.758</b>	<b>8.170</b>	<b>11.360</b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(241)	175	(161)	61
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<b>22.120</b>	<b>30.933</b>	<b>8.009</b>	<b>11.421</b>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(7.460)	(10.275)	(2.990)	(3.820)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<b>14.660</b>	<b>20.658</b>	<b>5.019</b>	<b>7.601</b>
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(25.870)	(34.529)	(8.743)	(14.410)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(18)	(3)	-	-
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(50)	(330)	(50)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<b>(25.938)</b>	<b>(34.862)</b>	<b>(8.793)</b>	<b>(14.410)</b>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(19.812)	1.310	320	(27)
Waardemutaties financiële derivaten	(3.185)	(832)	(3.128)	(191)
Kosten fusie / beëindiging samenwerkingsovereenkomst	(4.934)	-	(897)	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<b>(53.869)</b>	<b>(34.384)</b>	<b>(12.498)</b>	<b>(14.628)</b>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.512)	179	-	111
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<b>(56.381)</b>	<b>(34.205)</b>	<b>(12.498)</b>	<b>(14.517)</b>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1.216	3.464	3.126	728
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<b>(55.165)</b>	<b>(30.741)</b>	<b>(9.372)</b>	<b>(13.789)</b>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<b>(40.505)</b>	<b>(10.083)</b>	<b>(4.353)</b>	<b>(6.188)</b>
<b>Per aandeel (x €1)</b>				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	0,77	1,10	0,26	0,40
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,90)	(1,63)	(0,49)	(0,73)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,13)	(0,53)	(0,23)	(0,33)

\* inclusief eenmalige vergoeding huurbeëindiging Tibotec-Virco €2.729

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

	<b>9 maanden 2011</b>	<b>9 maanden 2010</b>	<b>3e kwartaal 2011</b>	<b>3e kwartaal 2010</b>
<b>Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</b>				
Brutohuuropbrengsten	56.047	61.606 *	19.216	21.930 *
Betaalde erfpachtcanons	(175)	(171)	(58)	(58)
Niet doorberekende servicekosten	(1.362)	(1.235)	(446)	(419)
Exploitatiekosten	(6.214)	(6.120)	(1.864)	(1.712)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>48.296</u>	<u>54.080</u>	<u>16.848</u>	<u>19.741</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(25.870)	(34.529)	(8.743)	(14.410)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(18)	(3)	-	-
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(50)	(330)	(50)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(25.938)</u>	<u>(34.862)</u>	<u>(8.793)</u>	<u>(14.410)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(19.812)	1.310	320	(27)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u><b>2.546</b></u>	<u><b>20.528</b></u>	<u><b>8.375</b></u>	<u><b>5.304</b></u>
<b>Lasten</b>				
Financiële opbrengsten	112	106	18	27
Financiële kosten	(21.741)	(19.445)	(7.465)	(7.177)
Waardemutaties financiële derivaten	(3.185)	(832)	(3.128)	(191)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(24.814)</u>	<u>(20.171)</u>	<u>(10.575)</u>	<u>(7.341)</u>
Algemene kosten	(4.306)	(3.983)	(1.231)	(1.231)
Kosten fusie	(2.634)	-	(897)	-
Kosten beëindiging samenwerkingsovereenkomst	(2.300)	-	-	-
<i>Totaal lasten</i>	<u>(34.054)</u>	<u>(24.154)</u>	<u>(12.703)</u>	<u>(8.572)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u><b>(31.508)</b></u>	<u><b>(3.626)</b></u>	<u><b>(4.328)</b></u>	<u><b>(3.268)</b></u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(241)	175	(161)	61
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.512)	179	-	111
	<u>(2.753)</u>	<u>354</u>	<u>(161)</u>	<u>172</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u><b>(34.261)</b></u>	<u><b>(3.272)</b></u>	<u><b>(4.489)</b></u>	<u><b>(3.096)</b></u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.244)	(6.811)	136	(3.092)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u><b>(40.505)</b></u>	<u><b>(10.083)</b></u>	<u><b>(4.353)</b></u>	<u><b>(6.188)</b></u>
<b>Per aandeel (x €1)</b>				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,13)	(0,53)	(0,23)	(0,33)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,13)	(0,53)	(0,23)	(0,33)

\* inclusief eenmalige vergoeding huurbeëindiging Tibotec-Virco €2.729

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

	<b>9 maanden 2011</b>	<b>9 maanden 2010</b>	<b>3e kwartaal 2011</b>	<b>3e kwartaal 2010</b>
Beleggingsresultaat	(34.261)	(3.272)	(4.489)	(3.096)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	996	(6.258)	(6.396)	1.790
Belastingen met betrekking tot de waardemutaties financiële derivaten	-	-	-	-
Overig totaalresultaat	996	(6.258)	(6.396)	1.790
<i>Totaalresultaat</i>	<b>(33.265)</b>	<b>(9.530)</b>	<b>(10.885)</b>	<b>(1.306)</b>
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(40.568)	(16.498)	(10.656)	(4.855)
Minderheidsbelangen	7.303	6.968	(229)	3.549
	<b>(33.265)</b>	<b>(9.530)</b>	<b>(10.885)</b>	<b>(1.306)</b>
<b>Per aandeel (x €1)</b>				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,13)	(0,87)	(0,56)	(0,26)

**GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)**

	<b>30 september 2011</b>	<b>31 december 2010</b>	<b>30 september 2010</b>
<b>Activa</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	930.332	1.009.825	1.015.153
Vastgoedbeleggingen in renovatie	-	3.140	2.239
Overlopende activa in verband met huurincentives	11.135	11.944	11.808
	<u>941.467</u>	<u>1.024.909</u>	<u>1.029.200</u>
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	5.050	5.100	5.100
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<u>946.517</u>	<u>1.030.009</u>	<u>1.034.300</u>
Materiële vaste activa	352	271	302
Financiële derivaten	-	965	-
Latente belastingvorderingen	-	2.801	2.365
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>946.869</u>	<u>1.034.046</u>	<u>1.036.967</u>
Debiteuren en overige vorderingen	11.918	10.172	12.101
Belastingen naar de winst	1.809	75	54
Liquide middelen	2.766	1.716	1.363
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>16.493</u>	<u>11.963</u>	<u>13.518</u>
<i>Totaal activa</i>	<u>963.362</u>	<u>1.046.009</u>	<u>1.050.485</u>
<b>Passiva</b>			
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.177	94.664	94.664
Agioreserve	328.655	329.187	329.187
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(17.464)	(17.401)	(23.467)
Overige reserves	(110.651)	(79.030)	(79.030)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(40.505)	(9.552)	(10.083)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	<u>255.212</u>	<u>317.868</u>	<u>311.271</u>
Eigen vermogen minderheidsbelangen	112.690	116.987	113.754
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<u>367.902</u>	<u>434.855</u>	<u>425.025</u>
Latente belastingverplichtingen	-	290	299
Langlopende rentedragende leningen o/g	457.510	504.062	465.243
Financiële derivaten	20.206	16.210	26.531
Waarborgsommen	1.129	1.212	1.273
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<u>478.845</u>	<u>521.774</u>	<u>493.346</u>
Schulden aan kredietinstellingen	15.984	5.425	7.772
Aflossing langlopende leningen o/g	68.403	50.961	96.309
Financiële derivaten	549	3.321	-
Belastingen naar de winst	4.556	801	918
Overige schulden en overlopende passiva	27.123	28.872	27.115
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<u>116.615</u>	<u>89.380</u>	<u>132.114</u>
<i>Totaal passiva</i>	<u>963.362</u>	<u>1.046.009</u>	<u>1.050.485</u>

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					20.658	20.658	10.275	30.933
Indirect beleggingsresultaat					(30.741)	(30.741)	(3.464)	(34.205)
Waardemutaties financiële derivaten			(6.415)			(6.415)	157	(6.258)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(6.415)	-	(10.083)	(16.498)	6.968	(9.530)
Stockdividend	749	(749)				-		-
Kosten stockdividend		(10)				(10)		(10)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(18.059)	(18.059)	(13.534)	(31.593)
Interim-dividend 2010 in contanten				(7.762)		(7.762)		(7.762)
Toevoeging uit winstverdeling				(60.208)	60.208	-		-
<i>Stand per 30 september 2010</i>	94.664	329.187	(23.467)	(79.030)	(10.083)	311.271	113.754	425.025
Stand per 1 januari 2011	94.664	329.187	(17.401)	(79.030)	(9.552)	317.868	116.987	434.855
Direct beleggingsresultaat					14.660	14.660	7.460	22.120
Indirect beleggingsresultaat					(55.165)	(55.165)	(1.216)	(56.381)
Waardemutaties financiële derivaten			(63)			(63)	1.059	996
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(63)	-	(40.505)	(40.568)	7.303	(33.265)
Stockdividend	513	(513)				-		-
Kosten stockdividend		(19)				(19)		(19)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(15.978)	(15.978)	(11.600)	(27.578)
Interim-dividend 2011 in contanten				(6.091)		(6.091)		(6.091)
Toevoeging uit winstverdeling				(25.530)	25.530	-		-
<i>Stand per 30 september 2011</i>	95.177	328.655	(17.464)	(110.651)	(40.505)	255.212	112.690	367.902

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)**

	<b>9 maanden 2011</b>	<b>9 maanden 2010</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Beleggingsresultaat	(34.261)	(3.272)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	25.938	34.862
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	19.812	(1.310)
Kosten fusie/beëindiging samenwerkingsovereenkomst	4.934	-
Nettofinancieringskosten	24.814	20.171
Belastingen naar de winst	2.800	(354)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>44.037</u>	<u>50.097</u>
Mutatie vlottende activa	(1.596)	(1.321)
Mutatie kortlopende schulden	(4.107)	5.149
	<u>38.334</u>	<u>53.925</u>
Betaalde interest (per saldo)	(22.197)	(18.239)
Betaalde belastingen naar de winst	(151)	(651)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u><b>15.986</b></u>	<u><b>35.035</b></u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(49.370)	(1.953)
Verkoop vastgoedbeleggingen	90.690	14.422
Kosten fusie/beëindiging samenwerkingsovereenkomst	(3.966)	-
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>37.354</u>	<u>12.469</u>
Mutatie materiële vaste activa	(81)	(24)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u><b>37.273</b></u>	<u><b>12.445</b></u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgekeerd dividend	(22.088)	(25.831)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(11.487)	(13.639)
Opgenomen rentedragende schulden	111.314	99.175
Aflossing rentedragende schulden	(129.948)	(107.252)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u><b>(52.209)</b></u>	<u><b>(47.547)</b></u>
<b>Netto toename/(afname) liquide middelen</b>	<b>1.050</b>	<b>(67)</b>
Liquide middelen per 1 januari	1.716	1.430
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u><b>2.766</b></u>	<u><b>1.363</b></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. In verband met de fusie met NSI N.V. is de notering per 11 oktober beëindigd.

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

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 9 november 2011.

Het 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, behoudens de onder genoemde stelselwijziging, verwezen naar de jaarrekening 2010.

#### Stelselwijziging

Naar aanleiding van een beoordeling van de financiële verslaggeving over 2010 door de AFM en in overeenstemming met het in maart gepubliceerde voorbehoud bij de accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening 2010 heeft VastNed Offices/Industrial besloten de boekhoudkundige verwerking van vergoedingen van huurders voor de tussentijdse opzegging van huurcontracten te wijzigen. De stelselwijziging heeft de onderstaande wijzigingen in de vergelijkende cijfers tot gevolg:

Geconsolideerde winst- en verliesrekening:	
Nettohuuropbrengsten	2.729
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.235)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	1.494
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat:	
Totaalresultaat	2.729
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	1.494
Geconsolideerde balans:	
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	1.494
Minderheidsbelangen	1.235
Totaal eigen vermogen	2.729
Overige schulden en overlopende passiva	(2.729)

#### 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 30 september		Brutohuuropbrengsten 9 maanden		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 9 maanden		Nettohuuropbrengsten 9 maanden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	Nederland	401.011	429.651	22.731	24.151	5.039	4.903	17.692
België	545.506	497.148	28.897	32.347 *	1.974	2.094	26.923	30.253
Duitsland	-	107.501	4.419	5.108	738	529	3.681	4.579
<b>Totaal</b>	<b>946.517</b>	<b>1.034.300</b>	<b>56.047</b>	<b>61.606</b>	<b>7.751</b>	<b>7.526</b>	<b>48.296</b>	<b>54.080</b>

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 9 maanden		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 9 maanden		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 9 maanden		Totaal 9 maanden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	Nederland	(23.314)	(21.342)	104	349	-	-	(23.210)
België	(13)	(8.989)	5	961	-	-	(8)	(8.028)
Duitsland	(2.611)	(4.531)	(19.921)	-	(2.512)	179	(25.044)	(4.352)
	(25.938)	(34.862)	(19.812)	1.310	(2.512)	179	(48.262)	(33.373)
Waarvan toekomend aan derden	38	3.523	(264)	(435)	-	-	(226)	3.088
	<b>(25.900)</b>	<b>(31.339)</b>	<b>(20.076)</b>	<b>875</b>	<b>(2.512)</b>	<b>179</b>	<b>(48.488)</b>	<b>(30.285)</b>

### 4. Dividend

Op 16 mei 2011 is het slotdividend over het boekjaar 2010 betaalbaar gesteld, bestaande uit 5% in contanten op de prioriteitsaandelen en een keuze-dividend op de gewone aandelen van €0,91 in contanten of €0,68 in contanten en 1,89% in aandelen ten laste van de agioreserve.

Op 29 augustus 2011 is het interim-dividend over het boekjaar 2011 betaalbaar gesteld. Het interim-dividend bedroeg €0,32 per aandeel.

### 5. Gebeurtenissen na balansdatum

Met ingang van 14 oktober 2011 zijn de activa en passiva alsmede de daarbij behorende rechten en verplichtingen van VastNed Offices/Industrial door juridische splitsing opgegaan in NSI N.V. en is VastNed Offices/Industrial opgehouden te bestaan. In het vervolg zal geen separate publicatie van de resultaten van VastNed Offices/Industrial meer plaatsvinden.

Als gevolg van bovengenoemde juridische splitsing is per deze datum de samenwerking tussen VastNed Retail N.V., VastNed Offices/Industrial en VastNed Management B.V. beëindigd. In dit kader heeft de rechtsopvolger van VastNed Offices/Industrial de in haar bezit zijnde aandelen van VastNed Management aan VastNed Retail N.V. verkocht. Met deze verkoop was een bedrag ad€0,4 miljoen gemoeid.

### 6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in de eerste negen 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 negen 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.

\* inclusief eenmalige vergoeding huurbeëindiging Tibotec-Vircoc€2.729