



P E R S B E R I C H T

Nettohuuropbrengsten van Corio blijven sterk met groei van 12,2% voor voortgezette bedrijfsactiviteiten

Utrecht, 19 mei 2009

Financiële hoogtepunten Q1 2009

(Vergelijkende cijfers over Q1 2008 tussen haakjes, tenzij anders aangegeven)

De economie is in Q1 2009 verder verslechterd. Het CBS heeft haar Q1 2009 cijfers gepubliceerd, deze lieten de scherpste daling ooit zien van 4.8%. De food sector bleef gelijk (supermarkten groeien nog steeds), de non-food sector daalde met 7%. Hoewel de huren in vooral de grootste markten van Corio bleven stijgen, vormde dit onvoldoende bescherming tegen een verdere daling van de waarde van de portefeuille als gevolg van de stijgende rendementen op de vastgoedmarkt. De groei van de nettohuuropbrengsten (op 'like-for-like' basis) bleef in Frankrijk en Italië sterk, terwijl Nederland een vlakke ontwikkeling liet zien. De sterke basis van Corio op deze thuismarkten is waardevol gebleken voor het behoud van een gezonde positie.

- De **nettohuuropbrengsten** uit voortgezette bedrijfsactiviteiten (inclusief minderheidsbelang¹) zijn met 12,2% gestegen naar €82,8 mln (€73,8 mln). De **'like-for-like' nettohuurgroei** bedroeg 2,5% (5,3%) voor de gehele portefeuille en 2,6% (4,5%) voor de retailportefeuille.
- Van de retailcontracten is 1,5% **herzien of vernieuwd**; de huur steeg bij deze overeenkomsten met 9,6%.
- Het **directe resultaat** (exclusief minderheidsbelang) daalde met 4,6% naar €49,7 mln (€52,1 mln), oftewel €0,75 per aandeel (€0,79). Deze daling houdt met name verband met de verkoop van de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille die ultimo september 2008 zijn beslag kreeg. Bedrijfsresultaat uit **beëindigde bedrijfsactiviteiten**² bedroegen Q1 2008 €9,4 mln, oftewel €0,14 per aandeel.
- De aandeelhouders hebben gekozen voor een uitkering van **63%** van het totale **dividend in aandelen**. Als gevolg van fiscale restricties is echter 40% oftewel €70 mln in aandelen uitgekeerd en het overige in contanten.
- De gemiddelde financiële **bezettingsgraad** voor de **retailportefeuille** bedroeg 96,8% (Q4 2008: 97,6%); voor de **totale** portefeuille was dat in Q1 2009 96,5% (Q4 2008: 97,4%).
- Het **indirecte resultaat** (exclusief minderheidsbelang) was €154,8 mln negatief (€10,2 mln positief).
- De **waarde van de vastgoedportefeuille** (inclusief de geassocieerde deelnemingen en het minderheidsbelang) daalde naar €5.999 mln (ultimo 2008: €6.039 mln); 93% van de portefeuille is belegd in retail.

¹ Het minderheidsbelang betreft Teras Park in Denizli. Corio heeft in Q1 2009 een verdere 11% van de aandelen hierin verworven, waardoor er nu sprake is van een deelneming van 51%.

² Beëindigde bedrijfsactiviteiten is in 2009 niet meer van toepassing, omdat de portefeuille beëindigde bedrijfsactiviteiten is verkocht. De bedrijfsinkomsten uit beëindigde bedrijfsactiviteiten en het indirecte resultaat op beëindigde bedrijfsactiviteiten geven de resultaten weer van de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille, die in april 2008 is verkocht. Onder IFRS mag een portefeuille maar twaalf maanden worden aangemerkt als beëindigde bedrijfsactiviteiten. Corio heeft ultimo 2007 de Franse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille als zodanig aangemerkt en heeft derhalve de winst- en verliesrekening en balans herzien door die portefeuille over te hevelen van beëindigde bedrijfsactiviteiten naar voortgezette activiteiten. In de bijlage van dit persbericht wordt hiervan een aansluitingsoverzicht gegeven.

- De **totale pijplijn** (exclusief al betaald) nam met €224 mln af naar €2.115 mln, het fixed committed deel van de pijplijn steeg met €35 mln naar €539 mln.
- De **leverage** bedroeg 40,8% ultimo maart 2009 (ultimo 2008: 40,1%); het gemiddelde rentepercentage lag in Q1 2009 op 4,7% (Q4 2008: 5,1%) en het aandeel vastrentende leningen daalde tot 62% (ultimo 2008: 65%).
- De **Triple NAV (NNNAV)** per aandeel daalde met 2,6% tot €56,50 (ultimo 2008: €57,98). De **intrinsieke waarde** daalde met 3,7% ten opzichte van ultimo 2008 en bedroeg op 31 maart 2009 €50,26 per aandeel (ultimo 2008: €52,20).

Operationele hoogtepunten in 2009

- Corio heeft €9,9 mln betaald voor een extra deelneming van 11% in het winkelcentrum Teras Park in Denizli. Corio heeft hiermee een controlerend belang van 51% in handen gekregen. Corio is nu verantwoordelijk voor het management van het winkelcentrum.
- Corio heeft het **Tekira**-winkelcentrum in Tekirdağ gekocht. Met de overname van dit vijfde operationele winkelcentrum van Corio in Turkije was €67,6 mln gemoeid.

Financiële resultaten ³ Q1 2009

Direct resultaat

Het **directe resultaat** (exclusief minderheidsbelang) over Q1 2009 van €49,7 mln lag €2,4 mln onder het directe resultaat van Q1 2008 (€52,1 mln). Per aandeel werd op het directe resultaat €0,04 ingeleverd tot €0,75. Deze daling houdt met name verband met de verkoop van de **Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille** die ultimo september 2008 zijn beslag kreeg. De verkochte portefeuille had het eerste kwartaal van 2008 €9,4 mln oftewel €0,14 per aandeel aan de bedrijfsresultaten bijgedragen.

De **nettohuuropbrengsten** (voortgezette bedrijfsactiviteiten, inclusief minderheidsbelang) zijn in Q1 2009 met €9,0 mln oftewel 12,2% gestegen naar €82,8 mln (€73,8 mln). De stijging valt onder te verdelen in €1,8 mln in 'like-for-like' huurverhogingen (bij een gelijke samenstelling van de portefeuille in Q1 2008 en Q1 2009), €4,8 mln uit acquisities en €4,1 mln uit de ingebruikneming van pijplijnprojecten; de verkopen hadden een negatief effect van €1,7 mln. Het positieve effect van de acquisities hield hoofdzakelijk verband met **Grand Littoral** in Marseille (€3,1 mln), een verdere 30% van **Le Balzac** in Parijs (€0,5 mln) en **IKEA** in Turijn (€0,6 mln). Het positieve effect van de ingebruikneming van pijplijnprojecten betrof het **P. Vredeplein** in Tilburg (€1,0 mln), **Quais d'Ivry** in Parijs (€0,5 mln), **Les Portes de Chevreuse** in Coignières (€0,7 mln), **'365'** in Ankara (€1,0 mln) en het **Adacenter** in Adapazari (€0,8 mln). Corio heeft in mei 2008 100% van de aandelen van het Adacenter in handen gekregen.

%	Like-for-like groei retail	Omzet huur	Groei huurherziening/nieuwe verhuur
Nederland	0.5	0.0	5.9
Frankrijk	7.7	0.7	17.0
Italië	5.8	1.8	6.9
Spanje	-8.3	2.9	13.6
Turkije*	nvt	11.1	nvt
Totaal	2.6	1.1	9.6

*like-for-like en huurherzieningen zijn nog niet van toepassing voor Turkije

Like-for-like groei van de netto huur voor retail bedroeg 2,6% in vergelijking met Q1 2008, ruim boven de gemiddelde inflatie voor de eurozone van 0,6%.

Op omzet gebaseerde huren waren in Q1 2009 goed voor 1,1% van de totale nettohuuropbrengsten (heel 2008: 1,1%).

³ De resultaten van Corio zijn niet door de accountant gecontroleerd en zijn opgesteld op basis van IFRS-grondslagen. De bedrijfsopbrengsten vormen de som van de resultaten van de bedrijven waarin Corio een meerderheidsbelang bezit, alsmede het pro rata aandeel in joint ventures waarin de zeggenschap wordt gedeeld. Het resultaat uit minderheidsdeelnemingen is verantwoord onder 'minderheidsdeelneming'. Het tussentijdse financiële verslag dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening 2008. Corio past per 1 januari 2009 de herziene standaard IAS 40 toe. Met ingang van die datum worden projecten in ontwikkeling tegen de reële waarde verantwoord.

Huurherzieningen en nieuwe verhuur zorgden voor een toename van de huren van 9,6% bij 1,5% van de retailportefeuille.

De **exploitatiekosten** uit voortgezette bedrijfsactiviteiten kwamen €1,6 mln hoger uit op €12,5 mln (€10,9 mln), hoofdzakelijk door de uitbreiding van de beleggingsportefeuille. De **beheerskosten** van de voortgezette bedrijfsactiviteiten zijn in Q1 2009 met €2,4 mln gestegen naar €9,1 mln (€6,7 mln). De toename werd veroorzaakt door een aantal eenmalige posten voor in totaal €0,6 mln en de uitbreiding van het aantal medewerkers in Italië, Turkije en de holding met het oog op de expansie van de activiteiten.

Het **aandeel in de winst van geassocieerde deelnemingen** daalde met €1,1 mln naar €3,3 mln in vergelijking met het eerste kwartaal van 2008 (€4,4 mln). Van dit cijfer houdt €3,2 mln (€4,0 mln) verband met Akmerkez (46,92%) en €0,1 mln met Teras Park. De daling werd veroorzaakt door de overdracht van het Adacenter naar de beleggingsportefeuille in mei 2008 (effect €0,4 mln) en de huurverlagingen in Akmerkez. Die laatste ontwikkeling zal naar verwachting tijdens de renovatie van Akmerkez aanhouden.

Bedrijfsresultaat uit **beëindigde bedrijfsactiviteiten** stond het eerste kwartaal van 2009 op nul, tegen €9,4 mln voor het eerste kwartaal van 2008. Dit hangt samen met de overdracht naar de nieuwe eigenaar van vrijwel de gehele Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille in september 2008. Het resterende kantoorgebouw, het **Willemshuis** in Amsterdam, is in maart 2009 overgegaan naar White Estate Investments. Nederlandse kantoren die om strategische redenen nog in het bezit zijn van Corio realiseerden Q1 2009 nettohuuropbrengsten van €1,4 mln (€1,3 mln).

De gemiddelde financiële **bezettingsgraad** (EPRA) van de totale vastgoedportefeuille was Q1 2009 96,5% (Q4 2008: 97,4% en Q1 2008: 96,9%). In de retailportefeuille was de bezettingsgraad 96,8% (Q4 2008: 97,6% en Q1 2008: 98,2%). In verband met de economische neergang werd vaker korting gegeven en nam de termijn toe waarbinnen vrijgekomen ruimte opnieuw kon worden verhuurd. De bezettingsgraad nam hierdoor af. Vooral onze winkelcentra in Spanje werden hierdoor getroffen.

De **nettofinancieringslasten** daalden in Q1 2009 met €1,3 mln naar €26,9 mln (€28,2 mln). De afname is het gevolg van een lagere betaalde rente van €1,1 mln door een licht hogere gemiddelde schuld van €19 mln (effect €0,9 mln) en een lagere rente (effect van €2,0 mln) in vergelijking met Q1 2008. Daarnaast waren de rentebaten €0,4 mln hoger en de geactiveerde rente €0,2 mln lager. De gewijzigde schuldpositie is het gevolg van acquisities (o.a. Grand Littoral in Marseille) en gekapitaliseerde investeringen in de operationele portefeuille en wordt gecompenseerd door de verkoop van de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille en wat kleine winkelobjecten in Nederland.

Indirect resultaat

Het **indirecte resultaat** (inclusief minderheidsbelang) was €156,4 mln negatief (€10,2 mln). Dit valt toe te schrijven aan de nettoherwaardering van €170,4 mln (inclusief een verlies van €0,1 mln op desinvesteringen), de vrijval van €16,7 mln aan latente belastingverplichtingen als gevolg van de neerwaartse waarderingen in Italië en Spanje en een per saldo negatief bedrag van €2,7 mln aan overige kosten, met name door de bijzondere waardevermindering van goodwill. De verkochte Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille ondergingen het eerste kwartaal van 2008 geen herwaardering.

Ultimo maart 2009 is de gehele portefeuille **intern gewaardeerd**. Alle objecten zijn gewaardeerd op basis van de verwachte huurgroei en de verandering van de rendementen ten opzichte van de externe waarderingen van eind 2008. Het lokale management heeft overlegd met de taxateurs ter plaatse over hun visie ten aanzien van het rendement in de huidige lokale marktomstandigheden. De huuropbrengsten zijn geïndexeerd conform de lokale marktpraktijken ten opzichte van Q1 2009 voor de Nederlandse, Franse en Italiaanse retailportefeuille. In Spanje was de inflatie in Q1 2009 negatief

en de huuropbrengsten zijn om die reden op hetzelfde niveau gehouden als ultimo 2008. In Turkije werd een vast percentage van 5% negatief toegepast op de operationele portefeuille behalve Akmerkez en Tekira.

Overzicht herwaardering ultimo maart 2009

€ m	Nederland	Frankrijk	Italie	Spanje	Turkije	Duitsland/ Bulgarije	Totaal	Totaal (%)
Retail	-21.2	-57.5	-41.6	-21.5	-6.5		-148.3	-2.8
Kantoren	-1.2	-16.0					-17.2	-4.4
Bedrijfsruimten		-2.2					-2.2	-3.7
Totaal	-22.4	-75.7	-41.6	-21.5	-6.5		-167.7	-2.9
Totaal (%)	-1.2	-3.8	-3.7	-4.5	-3.3		-2.9	
Ontwikkeling	-0.5	-0.5			-1.7		-2.7	-1.1
Ontwikkeling (%)	-0.6	-0.5			-3.9		-1.1	
Totaal herwaardering	-22.9	-76.2	-41.6	-21.5	-8.2		-170.4	-2.9
Totaal (%)	-1.1	-3.6	-3.7	-4.5	-3.4		-2.9	

In vergelijking met de waarde (plus investeringen in Q1 2009) van ultimo maart 2009 is de **Nederlandse** portefeuille met €22,9 mln gedaald, oftewel 1,1% negatief, de **Franse** met €76,2 mln, oftewel 3,6% negatief, de **Italiaanse** met €41,6 mln, oftewel 3,7% negatief, de **Spaanse** met €21,5 mln, oftewel 4,5% negatief, en de **Turkse** (inclusief minderheidsbelang) met €8,2 mln, oftewel 3,4% negatief. De vastgoedwaarde van (het aandeel van Corio in) deelnemingen is niet veranderd in vergelijking met ultimo 2008.

Corio heeft de herziene IFRS-standaard **IAS 40** geïmplementeerd. Dit betekent dat alle vastgoed in ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging tegen de reële waarde wordt gewaardeerd en niet langer tegen de kostprijs of reële waarde (afhankelijk van welke lager is). Dit heeft geleid tot een opwaartse waardering van €4,6 mln per 1 januari 2009, wat direct in het eigen vermogen is verantwoord. De ontwikkelportefeuille is in Q1 2009 naar beneden geherwaardeerd met €2.7 mln, dit is onderdeel van het indirecte resultaat.

In vergelijking met de door de taxateurs gehanteerde **netto theoretische rendementen** (NTR: theoretische huur voor de komende 12 maanden min de exploitatiekosten gedeeld door de waarde per de verslagdatum) ultimo 2008, is de NTR voor de **Nederlandse** retailportefeuille met 20 basispunten gestegen naar 6,4% (de laagst rendementsverandering was 1 basispunt voor Alexandrium in Rotterdam en het maximum 42 basispunten voor Meubelplein in Leiderdorp), was de NTR in **Frankrijk** 30 basispunten hoger op 6,2% (het rendement op de grotere objecten in de portefeuille steeg met 25 basispunten en dat op kleine lokale winkelcentra met 50 à 75 basispunten), steeg de NTR in **Italië** met 20 basispunten naar 5,8% (deze rendementsstijging gold voor alle Italiaanse winkelcentra), ging de **Spaanse** NTR 30 basispunten omhoog naar 6,8% (gemiddeld van toepassing op alle Spaanse winkelcentra) en lag het rendement in **Turkije** op 8,0% (inclusief geassocieerde deelnemingen) ultimo maart 2009. De totale NTR voor de retailportefeuille bedroeg 6,4% (ultimo 2008: 6,0%).

Ten opzichte van de NTR ultimo 2008 steeg de NTR voor de kantoren in Nederland met 20 basispunten naar 8,0% en in Frankrijk met 50 basispunten naar 8,1%. Voor Franse bedrijfsruimten lag de NTR 30 basispunten hoger op 9,6%. De totale NTR van de portefeuille van Corio stond ultimo maart 2009 op 6,5% (ultimo 2008: 6,1%).

De **herwaardering** van de portefeuille van Corio (inclusief minderheidsbelang) bedroeg €170,4 mln negatief in Q1 2009 (€15,1 mln), inclusief een boekverlies op verkopen van €0,1 mln (€1,5 mln positief), oftewel 2,9% negatief ten opzichte van de boekwaarde van de portefeuille per 31 maart 2009 vóór herwaardering. Het **boekverlies op verkopen** van €0,1 mln houdt verband met de verkoop van kleine retailobjecten in Nederland.

In de **netto overige baten** van €2,7 mln negatief zit de bijzondere waardevermindering van goodwill voor Maremagnum (€1,4 mln) en Udine (€0,2 mln) begrepen. De vrijval uit de voorzieningen voor **uitgestelde belastingen** tegen nominale waarde bedroeg €16,7 mln (€4,9 mln negatief). Deze vrijval was hoofdzakelijk het resultaat van de neerwaartse waarderingen van de vastgoedobjecten in Italië van €41,6 mln en in Spanje van €21,5 mln.

Corio heeft sinds februari 2009 51% van Teras Park in Denizli in handen. Teras Park wordt om die reden voor 100% geconsolideerd en het resultaat van de **minderheidsdeelneming** (49% van het totale resultaat van Teras Park) in mindering gebracht op het directe en indirecte resultaat. Het 100% directe resultaat van Teras Park was €0,2 mln, het indirecte 100%-resultaat €3,3 mln negatief.

Het **nettoresultaat** (het saldo van het directe en indirecte resultaat exclusief het minderheidsbelang) daalde naar €105,1 mln negatief, oftewel €1,59 negatief per aandeel (€62,3 mln, €0,94 per aandeel).

Portefeuille

De **vastgoedportefeuille** daalde in Q1 2009 met €40 mln oftewel 0,7% van €6.039 mln naar €5.999 mln, inclusief €212,1 mln (ultimo 2008: €228,3 mln) aan investeringen in geassocieerde deelnemingen in Turkije. Deze daling is het resultaat van de herwaarderingen van €170,4 mln negatief, acquisities van €105,1 mln, investeringen van €23,6 mln (inclusief geactiveerde rente), desinvesteringen van €16,0 mln en mutaties in geassocieerde deelnemingen en overige van €17,6 mln.

De **acquisities** van €105,1 mln betreffen voornamelijk de aankoop van het Tekira winkelcentrum in Tekirdağ (€67,6 mln) en 11% van de aandelen in Teras Park in Denizli, inclusief het minderheidsbelang (€37,9 mln). Het totaal aan **investeringen** van €23,6 mln kan worden onderverdeeld in vastgoedbeleggingen in de operationele portefeuille (€3,6 mln) en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling (€20,0 mln, inclusief €2,4 mln aan geactiveerde rente). De voornaamste beleggingen in vastgoed onder ontwikkeling betroffen de winkelcentra in Coignières (€7,9 mln), 't Circus in Almere (€5,3 mln) en de renovatie van het Radboud in Hoog Catharijne (€1,3 mln). Het effect van de **desinvesteringen** in Q1 2009 van €16,0 mln viel toe te schrijven aan de verkoop van een aantal kleine retail vastgoedobjecten en het laatste kantoorgebouw van de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille in 2008; Zuidhaven in Zevenbergen (€3,1 mln), Grote Straat in Drunen (€3,1 mln), Valkenveld in Emmen (€2,8 mln) en Willemshuis in Amsterdam (€7,0 mln).

De **mutaties in de beleggingen in geassocieerde deelnemingen en overige** van €16,2 mln negatief bestaan voor €3,3 mln uit direct resultaat, €28 mln negatief in verband met de overdracht van de 40% in Teras Park naar de operationele portefeuille, €9,3 mln positief in verband met koersverschillen en €0,8 mln negatief voor een wijziging van de waarde van Acibadem.

Pijplijn

De **totale pijplijn** van projecten (vast en variabel) bedroeg op 31 maart 2009 €2.115 mln, exclusief het reeds geïnvesteerde bedrag van €346 mln (ultimo 2008: €2.339 mln, exclusief het reeds geïnvesteerde bedrag van €373 mln). De **fixed committed pijplijn** kwam uit op €539 mln, exclusief een reeds geïnvesteerd bedrag van €250 mln (ultimo 2008: €504 mln, exclusief €240 mln reeds geïnvesteerd).

De **committed fixed** pijplijn (de investeringen worden gespreid genomen tussen 2009 en 2013) is uitgebreid met de volgende projecten: Globo III (€42,2 mln), Tarsus (€41,2 mln), Metropole (€15,7 mln) en een paar kleinere overige projecten. Daartegenover stond de ingebruikneming van Tekira. De met de fixed committed pijplijn samenhangende kosten bedragen in 2009 nog circa €70 mln. Het **netto-aanvangsrendement** van de fixed committed pijplijn is 7,0%.

Met het oog op de huidige financiële en economische omstandigheden wordt de pijplijn op dit moment aandachtig herzien. Waar nodig wordt opnieuw onderhandeld en/of tot uitstel overgegaan. In

verband hiermee heeft Corio Q1 2009 **afgezien** van een ontwikkelingsproject in Frankrijk (€100 mln) en de investering in een aantal projecten verlaagd door opnieuw te onderhandelen over het aanvangsrendement en/of de haalbaarheid van de bestaande ontwikkelingsplannen.

Financiering

Het **eigen vermogen** daalde Q1 2009 met €103,8 mln naar €3.354,7 mln (inclusief minderheidsbelang) (ultimo 2008: €3.458,5 mln). De afname is het saldo van het nettoverlies in Q1 2009 van €105,1 mln, de implementatie van de herziene standaard IAS 40 van €4,6 mln, de consolidatie van het minderheidsbelang van €24,5 mln en overige mutaties van €27,8 mln negatief (overige mutaties betreffen een toename van de reële waarde van kasstroomafdekkingen van €41,8 mln negatief en valutawinst op geassocieerde deelnemingen van €14,1 mln). De **intrinsieke waarde** exclusief minderheidsbelang daalde met 3,7% ten opzichte van ultimo 2008 en bedroeg op 31 maart 2009 €50,26 per aandeel (ultimo 2008: €52,20). De **Triple NAV (NNNAV)** daalde met 2,6% ten opzichte van ultimo 2008 en bedroeg €56,50 per aandeel op 31 maart 2008 (ultimo 2008: €57,98 per aandeel).

De **voorziening voor belastinglatenties** tegen nominale waarde bedroeg €267,5 mln ultimo maart 2009 (ultimo 2008: €274,6 mln) oftewel €4,04 per aandeel (ultimo 2008: €4,15 per aandeel). De afname van de belastinglatentie houdt voornamelijk verband met de neerwaartse bijstelling van de vastgoedwaarderingen in Italië en Spanje met in totaal €63,1 mln.

Het **balanstotaal** daalde van €6.409 mln ultimo 2008 naar €6.349 mln ultimo maart 2009. De **leverage** nam toe tot 40,8% ultimo maart 2009 tegen 40,1% ultimo 2008. De toename hangt onder andere samen met de lagere waarde van de vastgoedobjecten, meer acquisities en beleggingen dan desinvesteringen in het eerste kwartaal, met daartegenover de positieve kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten. De **financieringsruimte** bij toegezegde projecten bedraagt €274 mln (ultimo 2008: €303 mln). De financieringsruimte van Corio is ruim voldoende voor de financiering van de dividenduitkeringen, rente, aflossingen en toegezegde pijlijnprojecten in 2009. Door het succesvolle keuzedividend (na balansdatum) is €70 mln aan extra financieringscapaciteit binnen Corio gehouden.

De totale opgenomen **rentedragende schuld** steeg van €2.460 mln ultimo 2008 tot €2.502 mln ultimo maart 2009. De **gemiddelde looptijd** van de schuld ging omlaag van 5,7 jaar ultimo 2008 naar 5,5 jaar ultimo maart 2009 en het **vastrentende deel van de rentedragende schuld** ging van 65% ultimo 2008 naar 62% ultimo maart 2009. De **gemiddelde rente** daalde Q1 2009 met 40 basispunten naar 4,7% (Q4 2008: 5,1%). Corio kon nog niet volledig de vruchten plukken van de lagere marktrente omdat per saldo maar een gering deel van de variabele leningen in Q1 2009 een renteherziening heeft ondergaan. Het gemiddelde rentepercentage is niettemin met 40 basispunten gedaald.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Op 17 april 2009 heeft de algemene vergadering van aandeelhouders ('AVA') van Corio plaatsgevonden. De volgende besluiten zijn goedgekeurd:

Agendapunt 4	De jaarrekening over het boekjaar 2008 is goedgekeurd.
Agendapunt 5	Het dividend over het boekjaar 2008 is vastgesteld op €2,64.
Agendapunt 6	Aan de Raad van Bestuur is décharge verleend.
Agendapunt 7	Aan de Raad van Commissarissen is décharge verleend.
Agendapunt 8	De heer Doijer is herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen. De heer Beijer is benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.
Agendapunt 9	KPMG Accountants N.V. is herbenoemd als de accountant van Corio.
Agendapunt 10	De statuten zijn gewijzigd conform het voorstel.
Agendapunt 11	Het jaarverslag en de jaarrekening worden in het vervolg in het Engels opgesteld, met een samenvatting in het Nederlands.

Zie de circulaire voor meer informatie over de agendapunten. Deze circulaire is beschikbaar via de website van Corio (www.corio-eu.com => Corporate Governance => Shareholders' Meeting). De notulen van de algemene vergadering van aandeelhouders staan uiterlijk 17 juli 2009 op de website.

Dividend

Corio heeft aandeelhouders over het boekjaar 2008 een dividend aangeboden van €2,64 per aandeel in contanten, na aftrek van dividendbelasting van 15% of, naar keuze van de aandeelhouder, in zijn geheel in contanten ten laste van de agioreserve, met dien verstande dat in verband met de fiscale betalingsverplichting maximaal 40% van het totale dividend in aandelen kon worden uitgekeerd.

De aandeelhouders hebben gekozen voor een uitkering van 63% van het totale dividend in aandelen. Vanwege de fiscale restrictie hebben aandeelhouders die voor een uitkering in aandelen hadden gekozen het stockdividend op pro rata basis ontvangen (40/63). Het resterende deel is in contanten uitgekeerd, na aftrek van dividendbelasting van 15%.

De gewogen gemiddelde koers vanaf 24 april 2009 tot en met 4 mei 2009 bedroeg €33,96. Na aftrek van een korting van 5% is de conversieprijs vastgesteld op €32,26. Het aantal dividendrechten die recht geven op één nieuw aandeel is vastgesteld op 12,22.

Door de hierboven beschreven dividenduitkering is het minimale bedrag aan dividend in contanten aan de aandeelhouders uitgekeerd en is het maximale bedrag in de onderneming gehouden (€70 mln).

In deze context zijn in totaal 2.168.748 aandelen uitgegeven, waardoor het directe resultaat per aandeel in 2009 is verwaterd met €0,06.

Vooruitzichten 2009

In verband met het verlies van huuropbrengsten door de verkoop van de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille, de lagere financieringskosten en de huidige economische onzekerheid voorziet Corio dat het directe resultaat voor 2009 in overeenstemming zal zijn met vorig jaar.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Corio zet zich in voor de lokale gemeenschap. In het kader daarvan is met diverse lokale overheidsorganen een intentieverklaring ondertekend. Het doel is milieuverbetering in verband met de herontwikkeling en uitbreiding van Hoog Catharijne als onderdeel van de totale regeneratie van de binnenstad van Utrecht. De verklaring is mede-ondertekend door de stad Utrecht, het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de provincie Utrecht. Door deze intentieverklaring gaat duurzame milieuontwikkeling in het vervolg een integraal onderdeel vormen van de sociaal-economische doelstellingen voor een leefbaar Utrecht. De verklaring past in de strategie van Corio om betrokken te zijn bij relevante stakeholders.

Financiële kalender

26 augustus 2009 (nabeurs)

halfjaarresultaten 2009

18 november 2009 (nabeurs)

resultaten voor de eerste negen maanden van 2009

Conference call resultaten 2009

De Raad van Bestuur zal op woensdag 20 mei 2009 om 9.30 uur door middel van een conference call de resultaten presenteren. U kunt deelnemen aan die conference call door in te bellen op 070 304 33 71. U kunt de conference call tot twee weken daarna beluisteren via 070 315 43 00, toegangscode: 174810 #. De presentatie kan via de website worden gedownload (corio-eu.com > Investor Relations > Presentations).

Voorbehoud toekomstgerichte informatie

Dit persbericht bevat op de toekomst gerichte informatie met betrekking tot de financiële positie, plannen en doelstellingen, activiteiten en de marktomstandigheden waarin de vennootschap opereert. Toekomstgerichte verklaringen en prognoses houden naar hun aard risico's en onzekerheid in, aangezien deze betrekking hebben op bekende en onbekende gebeurtenissen en omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. De toekomstgerichte verklaringen en prognoses in dit persbericht zijn gebaseerd op de huidige inzichten en aannames van het management. De feitelijke resultaten en ontwikkelingen kunnen afwijken van de verwachtingen onder invloed van factoren zoals de algemene economische omstandigheden, resultaten op de financiële markten, veranderingen in de rentestand en valutakoersen, wijzigingen in de wet- en regelgeving en in het beleid van overheden en/of toezichthouders.

Dit is een vertaling van het Engelse persbericht; het Engelse persbericht is leidend

Meer informatie:

Ingrid Prins

Investor Relations Manager

0031-30-2829343

Investor.relations@nl.corio-eu.com

www.corio-eu.com

BIJLAGE

Groepsresultaten

(€m)	Q1 2009	Q1 2008	reconciliatie oud Q1 2008	
Brutohuuropbrengsten	95.3	84.7	5.1	79.6
Exploitatiekosten	-12.5	-10.9	-0.2	-10.7
Nettohuuropbrengsten	82.8	73.8	4.9	68.9
Beheerskosten	-9.1	-6.7	0.2	-6.9
Bedrijfsresultaat	73.7	67.1	5.1	62.0
Resultaat geassocieerde deelnemingen (direct)	3.3	4.4		4.4
EBIT voortgezette bedrijfsactiviteiten	77.0	71.5	5.1	66.4
Bedrijfsresultaat te beëindigen bedrijfsactiviteiten	-	9.4	-5.1	14.5
EBIT	77.0	80.9	-	80.9
Netto financieringslasten	-26.9	-28.2		-28.2
Vennootschapsbelasting	-0.3	-0.6		-0.6
Direct resultaat	49.8	52.1		52.1
Minderheidsdeelneming (direct)	-0.1	-		-
Direct resultaat (excl minderheidsdeelneming)	49.7	52.1	-	52.1
Netto herwaardering beleggingen in vastgoed	-170.3	13.6	-14.9	28.5
Resultaat op verkopen	-0.1	1.5		1.5
Resultaat geassocieerde deelnemingen (indirect)	-	-		-
Uitgestelde belastingen	16.7	-4.9		-4.9
Netto overige resultaten	-2.7	-		-
Indirect resultaat voortgezette bedrijfsactiviteiten	-156.4	10.2	-14.9	25.1
Indirect resultaat te beëindigen bedrijfsactiviteiten	-	-	14.9	-14.9
Indirect resultaat	-156.4	10.2	-	10.2
Minderheidsdeelneming (indirect)	1.6	-		-
Indirect resultaat (excl. minderheidsdeelneming)	-154.8	10.2	-	10.2
Netto resultaat (incl. minderheidsdeelneming)	-106.6	62.3	-	62.3
Aandeelhouders	-105.9	62.3		
Minderheidsdeelneming	-1.5	-		
Resultaat per aandeel (€) incl. minderheidsdeelneming				
Direct resultaat	0.75	0.79		
Indirect resultaat	-2.36	0.15		
Nettoresultaat	-1.61	0.94		
Resultaat per aandeel (€) excl. minderheidsdeelneming				
Direct resultaat	0.75	0.79		
Indirect resultaat	-2.34	0.15		
Nettoresultaat	-1.59	0.94		
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (m)	66.3	66.3		

Groepsbalans (€m)

	<u>31-03-09</u>	<u>31-12-08</u>
Activa		
Beleggingen in vastgoed	5,530.1	5,562.9
Beleggingen in vastgoed in ontwikkeling	256.3	247.5
Beleggingen in geassocieerde deelnemingen	205.9	221.3
Totaal beleggingen in vastgoed	5,992.3	6,031.7
Immateriële activa	54.5	49.5
Overige beleggingen	47.4	56.4
Materiële vaste activa	3.6	5.3
Uitgestelde belastingvorderingen	13.9	13.5
Totaal vaste activa	6,111.7	6,156.4
Overige vorderingen	236.9	241.3
Liquide middelen	0.8	10.8
Totaal vlottende activa	237.7	252.1
Totaal activa	6,349.4	6,408.5
Eigen vermogen	3,330.2	3,458.5
Minderheidsdeelneming	24.5	-
Eigen vermogen (incl minderheidsdeelneming)	3,354.7	3,458.5
Passiva		
Rentedragende lange leningen en schulden	2,428.3	2,362.9
Personeelsregelingen	0.9	0.8
Voorzieningen	2.6	2.4
Uitgestelde belastingverplichtingen	281.4	288.1
Totaal langlopende passiva	2,713.2	2,654.2
Rentedragende korte leningen en schulden	73.6	96.8
Overige verplichtingen	207.9	199.0
Totaal kortlopende verplichtingen	281.5	295.8
Totaal verplichtingen	2,994.7	2,950.0
Totaal EV en verplichtingen	6,349.4	6,408.5

Eigen vermogen (NNNAV, EPRA definitie)

	<u>31-03-09</u>		<u>31-12-08</u>	
	€m	€p/a	€m	€p/a
Eigen vermogen balans	3,330.2	50.26	3,458.5	52.20
Uitgestelde belastingen (nominaal)	267.5	4.04	274.6	4.15
Mutatie leningen naar marktwaarde	176.9	2.67	142.7	2.15
Uitgestelde belastingen (NL GAAP)	-31.4	-0.47	-34.3	-0.52
NNNAV (EPRA definitie)	3,743.2	56.50	3,841.5	57.98
Koers per aandeel		31.14		32.89
Discount ten op zichte van NNNAV		-45%		-43%

Mutaties eigen vermogen (€m)

	<u>Q1 2009</u>	<u>Q1 2008</u>
Nettoresultaat	-105.1	62.3
Implementation of IAS 40	4.6	-
Minority interest	24.5	-
Vermogensmutaties	-27.8	-11.5
Uitgekeerd dividend	-	-
Mutatie eigen vermogen	-103.8	50.8

Financieringsratio's

	<u>31-03-09</u>	<u>31-12-08</u>
Leverage (leningen als % van de aangepaste activa)	40.8	40.1
Gemiddelde rente over het laatste kwartaal (%)	4.7	5.1
Gemiddelde looptijd leningen (jaar)	5.5	5.7
% leningen tegen een vast rentepercentage	62	65
Rentedekkingsratio	2.6	2.6

Kasstroomoverzicht (€m)

	<u>Q1 2009</u>	<u>Q1 2008</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	67.1	50.3
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-77.1	-523.1
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	466.7
Mutaties in liquide middelen	-10.0	-6.1

Veranderingen beleggingen in vastgoedportefeuille (€m)

	Operationele	Ontwikkeling	Deelnemingen	Totaal
1 januari 2009	5,562.9	247.5	228.3	6,038.7
Acquisities	105.1			105.1
Investerings	3.6	17.6		21.2
Gekapitaliseerde rente		2.4		2.4
Transfer	41.0	-13.0	-28.0	0.0
Verkopen	-16.0			-16.0
Netto herwaarderingen (incl. boekwinst op verk)	-167.6	-2.8		-170.4
Overig	1.2	4.6	11.8	17.6
31 March 2009	5,530.2	256.3	212.1	5,998.6

Herwaarderingen (voortgezette en te beëindigen bedrijfsactiviteiten, incl. boekwinst op verkopen)

	<u>31-03-2009*</u>		<u>31-12-08</u>	
	€m	%	€m	%
Per land				
Nederland	-22.9	-1.1	-1.7	-0.1
Frankrijk	-76.2	-3.6	15.3	0.7
Italië	-41.6	-3.7	13.6	1.2
Spanje	-21.5	-4.5	-12.1	-2.2
Turkije	-8.2	-3.4	-	-
Overig	-	-	-	-
Totaal	-170.4	-2.9	15.1	0.2
Per sector				
Retail	-150.5	-2.7	29.4	0.5
Kantoren	-17.7	-4.4	-11.4	-1.2
Bedrijfsruimten	-2.2	-3.6	-2.9	-
Totaal	-170.4	-2.9	15.1	0.2

* inclusief projecten in ontwikkeling

Bezettingsgraad EPRA definitie (gemiddeld financieel in %)

	<u>Q1 2009</u>	<u>Q1 2008</u>	<u>Q4 2008</u>
Retail	96.8	98.2	97.6
Kantoren	95.1	90.3	95.3
Bedrijfsruimten	84.8	99.0	96.5
Totaal	96.5	96.9	97.4

Spreiding portefeuille (incl deelnemingen en minderheidsbelangen)

	€m		%	
	<u>31-03-09</u>	<u>31-12-08</u>	<u>31-03-09</u>	<u>31-12-08</u>
Geografische spreiding				
Nederland	1,964.0	1,986.0	33	33
Frankrijk	2,016.2	2,083.2	34	34
Italië	1,087.0	1,128.3	18	19
Spanje	460.9	482.1	8	8
Turkije	444.8	333.4	7	6
Overig	25.7	25.7	-	-
Totaal	5,998.6	6,038.7	100	100

Sectorale spreiding

Retail	5,554.2	5,568.4	93	92
Kantoren	385.1	408.8	6	7
Bedrijfsruimten	59.3	61.5	1	1
Totaal	5,998.6	6,038.7	100	100

Huuropbrengsten (€m) (te beëindigen en voortgezette bedrijfsactiviteiten)

	<u>Brutohuuropbrengst</u>		<u>Exploitatiekosten</u>		<u>Nettohuuropbrengst</u>	
	<u>Q1 2009</u>	<u>Q1 2008</u>	<u>Q1 2009</u>	<u>Q1 2008</u>	<u>Q1 2009</u>	<u>Q1 2008</u>
per land						
Nederland	35.2	46.6	6.3	7.6	28.9	39.0
Frankrijk	31.4	24.5	2.5	1.7	28.9	22.8
Italië	17.5	16.0	1.2	1.2	16.3	14.8
Spanje	8.1	8.6	1.3	1.1	6.8	7.5
Turkije	2.9	0	1.1	0.7	1.8	-0.7
Overig	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	-
Totaal	95.3	95.8	12.5	12.4	82.8	83.4
per sector						
Retail	85.5	75.7	11.3	9.8	74.2	65.9
Kantoren	8.5	16.0	1.2	2.3	7.3	13.7
Bedrijfsruimten	1.3	4.1	-	0.3	1.3	3.8
Totaal	95.3	95.8	12.5	12.4	82.8	83.4

NRI Q1 2009 Nederland: retail €27.6 m en kantoren €1.3 m

NRI Q1 2009 Frankrijk: retail €21.7 m, kantoren €5.9 m en bedrijfsruimten €1.3 m

Totale pijplijn (€m) 31 maart 2009

	Committed	Deferrable	Waivable	Totaal	% van totaal
Reeds geïnvesteerd	249.8	83.5	12.6	345.9	14%
Vast	539.0	232.6	-	771.6	31%
Variable	-	463.1	880.0	1,343.1	55%
Totale pijplijn	788.8	779.2	892.6	2,460.6	
% of totaal	32%	32%	36%		

Total-pipeline (€m) 31 December 2008

	Committed	Deferrable	Waivable	Totaal	% van totaal
Reeds geïnvesteerd	240.1	117.7	15.5	373.3	14%
Vast	504.4	266.6	-	771.0	28%
Variabele	-	511.8	1,056.4	1,568.2	58%
Totale pijplijn	744.5	896.1	1071.9	2,712.5	
% of totaal	27%	33%	40%		

	31-03-09	31-12-08
Nederland	38%	34%
Frankrijk	6%	10%
Italië	37%	34%
Turkije	18%	21%
Spanje	1%	1%
Totaal pijplijn	100%	100%

Overeenstemmingsverklaring

Dit tussentijdse verslag is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ('IFRS') zoals die zijn aangenomen door de Europese Unie.

Opname, waardering en presentatie

De geconsolideerde tussentijdse cijfers zijn opgesteld op basis van historische kosten met uitzondering van vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en derivaten, die tegen reële waarde zijn verwerkt. Tenzij anders vermeld, worden de cijfers gepresenteerd in miljoenen euro's, afgerond tot op het eerste cijfer na de komma.

Schattingen en veronderstellingen

De opstelling van de tussentijdse cijfers in overeenstemming met IFRS vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De schattingen en hiermee verbonden veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en verschillende andere factoren die als redelijk worden beschouwd. De werkelijke uitkomsten kunnen van deze schattingen afwijken. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien, indien de herziening alleen voor die periode gevolgen heeft, of in de periode van herziening en toekomstige perioden, indien de herziening gevolgen heeft voor zowel de verslagperiode als toekomstige perioden.

In Q1 2009 hadden de leden van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen geen persoonlijk belang in de beleggingen van de vennootschap.

Dit verslag is niet gecontroleerd door de externe accountants.

Dit persbericht betreft de directieverklaring van Corio zoals vereist ingevolge artikel 5:25e van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Conform artikel 5:25e en 5:25m van de Wft worden deze tussentijdse cijfers bekendgemaakt via een persbericht, zijn ze gedeponneerd bij de Autoriteit Financiële Markten en tevens publiekelijk beschikbaar gesteld via de website van Corio (www.corio-eu.com).