



P E R S B E R I C H T

Corio's netto huuropbrengsten laten sterke groei zien (voortgezette bedrijfsactiviteiten 18,1%), waarden onder druk

Utrecht, 17 november 2008

Hoogtepunten eerste negen maanden van 2008

(Vergelijkende cijfers eerste negen maanden van 2007 tussen haakjes, tenzij anders aangegeven)

- De **netto huuropbrengsten** uit voortgezette bedrijfsactiviteiten zijn met 18,1% gestegen naar €220,1 mln (€186,4 mln). De **'like-for-like' nettohuurgroei** bedroeg 4,9% voor de gehele voortgezette portefeuille en 4,5% voor de retailportefeuille (6,4%).
- Corio heeft €622 mln in **contanten** ontvangen uit de verkoop van de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille per 30 september 2008.
- De **EBIT** steeg met €32,8 mln naar €253,4 mln (€220,6 mln), wat de stijging van de netto financieringslasten van €26,3 mln naar €96,4 mln (€70,1 mln) meer dan compenseert.
- Het **directe resultaat** is met 4,5% toegenomen naar €155,9 mln (€149,2 mln), of €2,36 per aandeel (€2,25).
- De gemiddelde **bezettingsgraad** voor de gehele vastgoedportefeuille ging de eerste negen maanden met 0,2% punt omhoog naar 96,6% (96,4%); de gemiddelde **bezettingsgraad van de retailportefeuille** was onveranderd met 97,7%.
- De **waarde van de vastgoedportefeuille** (inclusief de te beëindigen bedrijfsactiviteiten¹ en de geassocieerde deelnemingen) daalde naar €6.415 mln (ultimo 2007: €6.460 mln); 92% van de portefeuille is belegd in retail.
- Het **resultaat geassocieerde deelnemingen** kwam €0,8 mln hoger uit op €11,7 mln (€10,9 mln).
- De bedrijfsopbrengsten uit **te beëindigen bedrijfsactiviteiten** steeg met 5,8% naar €43,7 mln (€41,3 mln).
- De **vaste pijplijn** daalde met €526 mln, voornamelijk door de overdracht van Grand'Littoral in Marseille en Pieter Vreedeplein in Tilburg naar de beleggingsportefeuille. De totale **VVP-pijplijn** (vast, variabel en prospect) nam af tot €3.045 mln (ultimo 2007: €3.485 mln).
- De **leverage** bedroeg ultimo september 2008 39,2%²; het gemiddelde rentepercentage lag in het derde kwartaal op 5,1%; en het aantal vastrentende leningen nam toe tot 65% (ultimo 2007: 56%).
- Het **indirecte resultaat van de voortgezette bedrijfsactiviteiten** bedroeg €81,9 mln negatief (€238,7 mln) en het indirecte resultaat van de te beëindigen bedrijfsactiviteiten was €41,8 mln negatief (€38,5 mln).
- De **Triple NAV (NNNAV)** per aandeel daalde met 1,6% tot €60,77 (ultimo 2007: €61,77).

¹ Exclusief de boekwaarde van het deel van kantoorgebouw Jacobsweerd dat Corio in eigen gebruik heeft.

² De leverage per 30-09-2008 wordt berekend in overeenstemming met de convenanten met de financiers; de vergelijkbare leverage per 31-12-2007 bedroeg 36,9%.

Operationele hoogtepunten

- De ontwikkelings/projectovereenkomst '**Hoog Catharijne**' is op 31 januari 2008 getekend.
- Corio is per 4 maart 2008 opgenomen in de **AEX-index**.
- **Grand'Littoral** in Marseille is op 18 maart 2008 door Corio in gebruik genomen.
- **Pieter Vredeplein** in Tilburg is op 19 maart 2008 geopend.
- De resterende 30% van het kantoorgebouw '**Balzac**' is op 31 maart 2008 aangekocht.
- In april is de voor verkoop aangehouden Nederlandse **kantoren- en bedrijfsruimtenportefeuille** verkocht aan White Estate Investments. Met de verkoop, die op 30 september 2008 zijn beslag kreeg, was €650 mln gemoeid. Vier objecten vielen buiten de verkoop per die datum, drie objecten zijn in oktober overgedragen en de laatste naar verwachting in december 2008.
- In mei verwierf Corio een winkelcentrumontwikkelingsproject in **Malatya** in Turkije.
- In mei werd de overname van de resterende 70% van **AdaCenter** in Adapazari in Turkije afgerond.
- In mei werd het winkelcentrum '**365**' in Ankara in Turkije geopend.
- In juli heeft Corio een winkelcentrumontwikkelingsproject verworven in **Iskenderun** in Turkije.
- In augustus kocht Corio een winkelcentrumontwikkelingsproject in **Tarsus** in Turkije.
- Corio heeft in augustus de **verkoop** van een deel van haar winkelobjecten in Nederland aangekondigd.

Na balansdatum

- In oktober heeft Corio de **IKEA**-winkel gekocht bij het Le Gru winkelcentrum in Turijn.
- Als eerste resultaat van het opnieuw beoordelen van haar pijplijn heeft Corio **afgezien** van één project in de variabele pijplijn met een waarde van €79 mln afgezien.

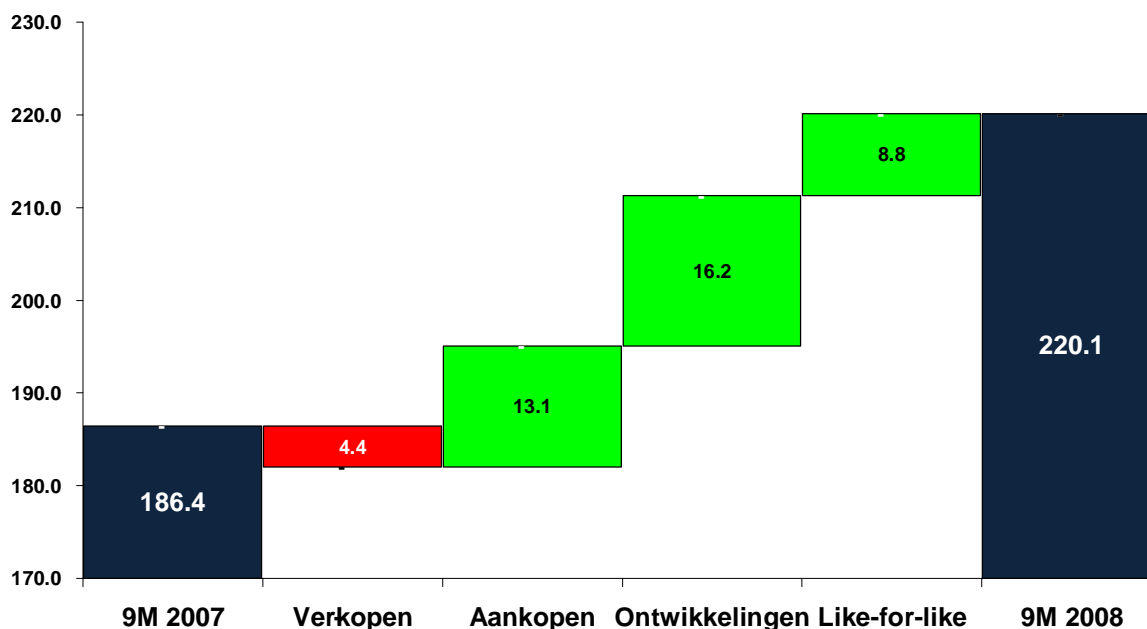
Financiële resultaten³ voor de eerste negen maanden van 2008

Het **directe resultaat** is de eerste negen maanden van 2008 met €6,7 mln of 4,5% gestegen naar €155,9 mln (€149,2 mln). Het directe resultaat per aandeel steeg naar €2,36 per aandeel (€2,25 per aandeel).

De **nettohuuropbrengsten** (voortgezette bedrijfsactiviteiten) zijn de eerste negen maanden met €33,7 mln of 18,1% gestegen naar €220,1 mln (€186,4 mln). De stijging valt onder te verdelen in €8,8 mln in 'like-for-like' huurverhogingen (bij een gelijke samenstelling van de portefeuille voor de eerste negen maanden van 2007 tegen die van 2008) en in €29,3 mln uit acquisities of de ingebruikneming van pijplijnprojecten; de verkopen hadden een negatief effect van €4,4 mln.

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 'resultaat deelnemingen'. De bedrijfsinkomsten uit te beëindigen bedrijfsactiviteiten en het indirecte resultaat op te beëindigen bedrijfsactiviteiten geven de resultaten weer van onze kantoren- en bedrijfsruimtenportefeuille, die voor verkoop worden aangehouden. In vergelijking met eerdere persberichten leiden deze mutaties tot een verandering in de afzonderlijke posten; het directe en indirecte resultaat worden er niet door beïnvloed. Alle wijzigingen zijn voor vergelijkingsdoeleinden ook doorgevoerd in de vergelijkende gegevens voor 2007.

**Nettohuuropbrengsten eerste negen maanden
(voortgezette bedrijfsactiviteiten)**



De **exploitatiekosten** uit voortgezette bedrijfsactiviteiten kwamen €6,1 mln hoger uit op €35,5 mln (€29,4 mln), hoofdzakelijk door de uitbreiding van de beleggingsportefeuille. De **beheerskosten** uit voortgezette bedrijfsactiviteiten zijn de eerste negen maanden met €4,1 mln gestegen naar €22,1 mln (€18,0 mln). De toename hing samen met de uitbreiding van het aantal medewerkers in Italië en Turkije vanwege de expansie van de activiteiten in die landen.

Het **aandeel in de winst van geassocieerde deelnemingen** steeg met €0,8 mln naar €11,7 mln in vergelijking met de eerste negen maanden van 2007. Van het aandeel in de winst van geassocieerde deelnemingen houdt €10,5 mln (€10,9 mln) verband met Akmerkez (46,92%), een belang van 30% in het nettoresultaat van AdaCenter in Adapazari tot mei 2008 (met ingang van mei 2008 heeft Corio alle aandelen in bezit en het project is vanaf dat moment volledig geconsolideerd) en een belang van 40% in Teraspark in Denizli. De opbrengsten in dollars uit Akmerkez zijn de eerste negen maanden van 2008 met 10% gestegen ten opzichte van de eerste negen maanden van 2007.

De opbrengsten uit **te beëindigen bedrijfsactiviteiten** kwamen €2,4 mln hoger uit op €43,7 mln (€41,3 mln). Deze stijging is te danken aan het in bedrijf nemen van het Atria-kantoorpand in februari 2008 en aan algemene huurstijgingen in Nederland en Frankrijk.

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille steeg met 0,2% punt naar 96,6%, die van de winkelportefeuille bleef onveranderd op 97,7%.

De **nettofinancieringslasten** namen de eerste negen maanden van 2008 met €26,3 mln toe naar €96,4 mln (€70,1 mln). De stijging is het gevolg van een hogere netto betaalde rente van €27,8 mln door een hogere gemiddelde schuld van €0.6 bln (impact van €21.8 mln) en een hoger gemiddeld rente percentage (impact van €6.0 mln), hogere rente inkomsten van €7.5 mln, lagere geactiveerde rente van €3,8 mln en een toename met €2,2 mln van overige kosten in vergelijking met de eerste negen maanden van 2007. De hogere schuldenlast is voornamelijk terechtgekomen in de financiering van Grand Littoral in Marseille, Pieter Vreedeplein in Tilburg, overnames in Turkije en een

dividenduitkering aan de aandeelhouders van Corio. De **vennootschapsbelasting** nam door pro-actief fiscaal management af tot €1,1 mln (€1,3 mln).

Het **indirecte resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten** was €81,9 mln negatief (€238,7 mln) en het indirecte resultaat uit te beëindigen bedrijfsactiviteiten was €41,8 mln negatief (€38,5 mln). Hiermee kwam het totale indirecte resultaat uit op €123,7 mln negatief (€277,2 mln).

Op 30 september is de gehele portefeuille **intern** getaxeerd, met uitzondering van de aan White Estate Investments verkochte kantoren- en bedrijfsruimtenportefeuille. In vergelijking met de waarde (plus investeringen in de portefeuille in het derde kwartaal) van 30 juni 2008 van de voortgezette bedrijfsactiviteiten, steeg de Nederlandse portefeuille met €9,1 mln of 0,4%, daalde de Franse met €60,4 mln of 3,2% negatief, bleef de Italiaanse op dezelfde waarde, daalde de Spaanse met €13,9 mln of 2,6% negatief en is de Turkse portefeuille (ook de objecten in Corio's Turkse geassocieerde deelnemingen) met 5% afgewaardeerd in functionele valuta.

In vergelijking met de door de taxateurs gehanteerde **nettoaanvangsrendementen** (NAR: de theoretische huur voor het komende jaar verminderd met de exploitatiekosten gedeeld door de waarde) ultimo 2007 is de NAR voor de **Nederlandse** retailportefeuille met 20 basispunten gestegen naar 6,0%, was de NAR in **Frankrijk** met 5,5% onveranderd (inclusief Grand'Littoral), in **Spanje** 60 basispunten hoger op 6,1% en in **Italië** met 10 basispunten hoger op 5,4%. De **Turkse** aanvangsrendementen bedroegen ultimo september 2008 7,0%. In deze stijgingen van de aanvangsrendementen komt de consensusopvatting van de taxateurs tot uitdrukking dat de rendementen in Europa door de hogere kosten van de schulden en de economische onzekerheid zijn toegenomen ten opzichte van ultimo 2007.

Overzicht herwaardering voortgezette bedrijfsactiviteiten

€ m	Nederland	Frankrijk	Italië	Spanje	Turkije	Bulgarije	Totaal	Totaal (in %)
Retail	44.9	-83.7	12.6	-29.9	0.0	0.3	-55.8	-1.0
Kantoren	-2.5	-3.4					-5.9	-2.6
Totaal (in € m)	42.4	-87.1	12.6	-29.9	0.0	0.3	-61.7	
Totaal (in %)	2.0	-4.4	1.1	-5.4	0.0	2.0		-1.0

De **herwaardering** van de voortgezette portefeuille bedroeg €61,7 mln negatief over de eerste negen maanden van 2008 (€269,3 mln), inclusief een boekwinst op verkopen van €0,6 mln (€1,0 mln) of 1,0% negatief ten opzichte van de boekwaarde van de portefeuille per 30 september 2008 vóór herwaardering. De **boekwinst op verkopen** van €0,6 mln houdt met name verband met de verkoop van kleine winkelobjecten in Nederland. Van **Grand'Littoral** in Marseille daalde de waarde exclusief verwervingskosten van €23,3 mln met €22,1 mln naar €366,6 mln of 5,7%. Huurverlengingen en -herzieningen bij Grand'Littoral ontwikkelen zich boven verwachting.

Het **indirecte resultaat** van de te beëindigen portefeuille van Corio kwam uit op €41,8 mln negatief, waarvan €22,0 mln negatief verband houdt met de te beëindigen portefeuille in Frankrijk en €19,8 mln negatief met de aan White Estate Investments verkochte portefeuille.

De netto overige baten van €5,2 mln zit het effect begrepen van de verwerving van de aandelen in AdaCenter. Een dotatie aan de voorziening voor **latente belastingschulden** tegen een nominale waarde van €2,1 mln (€30,3 mln) is over de eerste negen maanden van 2008 ten laste gebracht van het indirecte resultaat.

De **nettowinst** (het saldo van het directe en indirecte resultaat) daalde naar €32,2 mln of €0,49 per aandeel (€426,4 mln, €6,44 per aandeel).

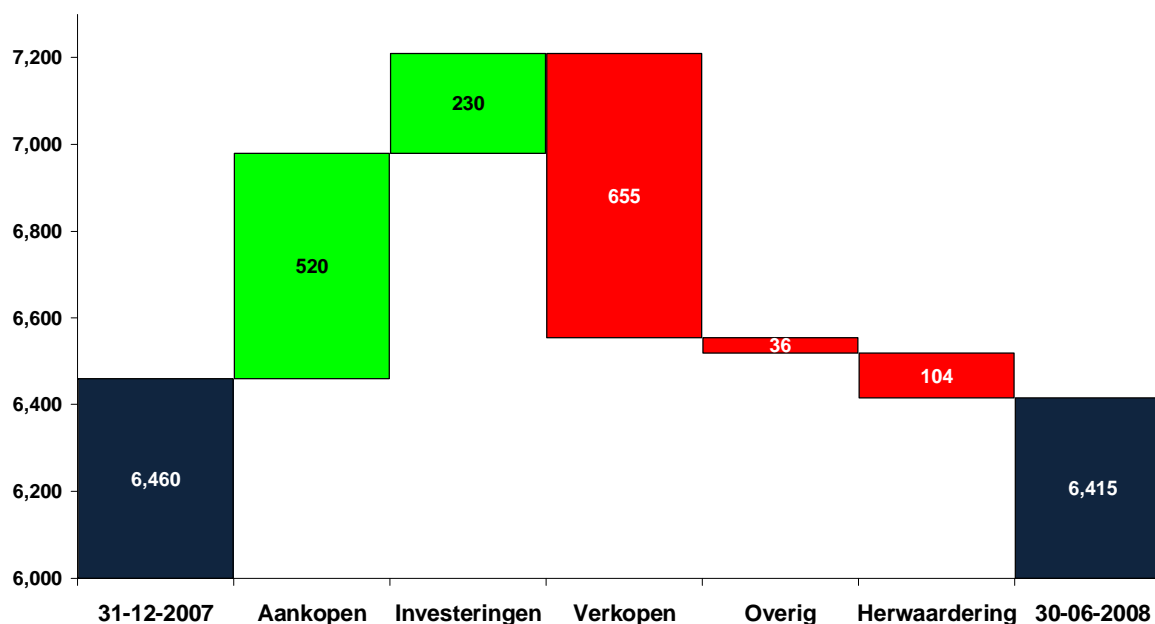
Portefeuille

De **vastgoedportefeuille**⁴ daalde de eerste negen maanden met €45 mln of 0,7% van €6.460 mln naar €6.415 mln, inclusief €294,4 mln (€323,6 mln) aan beleggingen in geassocieerde deelnemingen in Turkije en voor verkoop aangehouden activa ter waarde van €285,6 mln (€927,5 mln).

Deze daling is het resultaat van herwaarderingen van €103,5 mln negatief, het saldo van acquisities, investeringen en desinvesteringen van €95,3 mln en mutaties in geassocieerde deelnemingen en overige van €36,2 mln negatief.

Het totaal aan **acquisities** van €520 mln betreft voornamelijk de aankoop van Grand'Littoral in Marseille, de resterende 30% van Balzac in La Defense, enkele units in Charras Courbevoie en AdaCenter in Adapazari. Het totaal aan **investeringen** van €230 mln kan worden onderverdeeld in vastgoedbeleggingen in de operationele portefeuille (€39 mln), vastgoedbeleggingen in ontwikkeling (€179 mln) en vastgoed in de te beëindigen portefeuille (€12 mln). De voornaamste beleggingen in vastgoed onder ontwikkeling betroffen de winkelcentra Pieter Vreedeplein in Tilburg, Malatya in Turkije en Eschmarke in Enschede. Het effect van de **desinvesteringen** betrof de eerste negen maanden vooral de verkoop van de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimteportefeuille, delen van Hoog Catharijne in Utrecht, Fabriekspad in Oisterwijk, Croesinckplein in Zoetermeer en Stadhuisplein/Stationsstraat in Almere.

Mutaties van de portefeuille eerste negen maanden 2008 (€m)



De **mutaties in de beleggingen in geassocieerde deelnemingen en overige** bestaan uit een toename van het eigen vermogen van €3,3 mln, het van Akmerkez ontvangen dividend van €10,5 mln, het directe resultaat van €11,6 mln over de eerste negen maanden van 2008, het indirecte resultaat en koersverliezen ter waarde van €21,4 mln negatief en €19,2 mln negatief voor AdaCenter dat naar de operationele portefeuille is overgegaan (volledige consolidatie) omdat Corio de aandelen sinds mei 2008 volledig in eigendom heeft.

⁴ Exclusief de boekwaarde van het deel van het gebouw Jacobsweerd dat Corio in eigen gebruik heeft.

Pijplijn

De **totale pijplijn** van projecten (vast, variabel en prospect) bedroeg op 30 september 2008 €3.045 mln (ultimo 2007: €3.485 mln). De **vaste pijplijn** kwam uit op €1.160 mln, inclusief het reeds geïnvesteerde bedrag van €353,9 mln (ultimo 2007: €1.686 mln, inclusief €352 mln reeds geïnvesteerd). De daling met €526 mln hield met name verband met de overdracht van Grand Littoral in Marseille en Pieter Vreedplein in Tilburg naar de operationele portefeuille.

Dat de totale pijplijn met €440 mln is gedaald, is toe te schrijven aan de netto toevoegingen aan de variabele en prospectpijplijn van €86 mln in combinatie met de €526 mln lagere vaste pijplijn. Het nettoaanvangsrendement van de totale pijplijn kwam gemiddeld op 6,7%.

Financiering

Het **eigen vermogen** nam de eerste negen maanden van 2008 af met €71,8 mln naar €3.754,0 mln (ultimo 2007: €3.825,8 mln), het saldo van de toevoeging van de nettowinst over de eerste negen maanden van 2008 van €32,2 mln, het uitgekeerde dividend van €172,3 mln en overige mutaties van €68,3 mln (overige mutaties betreffen een toename van de reële waarde van kasstroomafdekkingen van €69,0 mln en valutaverliezen op geassocieerde deelnemingen van €0,7 mln). De intrinsieke waarde daalde met 1,9% ten opzichte van ultimo 2007 en bedroeg op 30 september 2008 €56,66 per aandeel (ultimo 2007: €57,74). De **Triple NAV (NNNAV)**⁵ daalde met 1,6% ten opzichte van ultimo 2007 en bedroeg €60,77 per aandeel op 30 september 2008 (ultimo 2007: €61,77 per aandeel). Dit komt neer op een discount van 21,8% ten opzichte van de slotkoers van 30 september 2008 van €49,89.

De **voorziening voor belastinglatenties** tegen nominale waarde bedroeg €299,6 mln eind september 2008 (ultimo 2007: €291,2 mln) of €4,52 per aandeel (ultimo 2007: €4,40 per aandeel). De toename van de belastinglatentie houdt voornamelijk verband met Italië.

Het **balanstotaal** steeg van €6.713 mln ultimo 2007 naar €6.870 mln op 30 september 2008. De leverage daalde tot 39,2% op 30 september 2008 van 43,2% op 30 juni 2008. Dit hing onder andere samen met de instroom van €622 mln in contanten op 30 september 2008 in verband met de verkoop van de Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimtenportefeuille (ultimo 2007: 34,0%). De netto vergoeding voor de verkochte Nederlandse kantoren- en bedrijfsruimtenportefeuille van €622 mln is ontvangen op een geblokkeerde rekening bij een notaris. In overeenstemming met IFRS wordt in de balans €470 mln verantwoord voor de aflossing voor de overbruggingsfaciliteit; het resterende bedrag is opgenomen als liquide middelen ter waarde van €170,1 mln.

De totale opgenomen **rentedragende schuld** steeg van €2.292 mln ultimo 2007 naar €2.632 mln per 30 september 2008. De **gemiddelde looptijd** van de schuld ging omlaag van 6,7 jaar (ultimo 2007) naar 5,9 jaar en het **vastrentende deel van de rentedragende schuld** ging van 56% (ultimo 2007) naar 65% per 30 september 2008. Het percentage vastrentend per 30 september 2008 betreft de positie per die datum gecorrigeerd voor door zekerheden gedekte verkopen, kassaldi en dividenduitkeringen (het vergelijkbare cijfer ultimo 2007: 57%). De **gemiddelde rente** bedroeg het derde kwartaal 2008 5,1% (Q2 2008: 4,9%, Q1 2008: 5,0% en Q4 2007: 5,1%).

⁵ Triple Net Asset Value: voor de berekening zie tabel (EPRA) equity capital (NAV/NNNAV). Dit betreft een aanbeveling van EPRA voor de berekening van de intrinsieke waarde van Europese vastgoedfondsen. Hierin wordt rekening gehouden met specifieke aspecten van de vastgoedsector, zoals de belastinglatentie die tegen nominale waarde is opgenomen ongeacht de bedrijfsstructuur waarin het vastgoed wordt gehouden en/of waardoor dergelijke belastingbetalingen in de toekomst daadwerkelijk dienen te worden voldaan. Positieve groei in verband met de pijplijn wordt in de berekening niet meegenomen.

Vooruitzichten 2008

We handhaven de eerder gecommuniceerde verwachtingen voor het directe resultaat in 2008, deze zal in lijn zijn met het directe resultaat in 2007.

Financiële kalender

24 februari 2009 (nabeurs)	jaarresultaten 2008
17 april 2009	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
19 mei 2009 (nabeurs)	resultaten eerste kwartaal 2009
26 augustus 2009 (nabeurs)	halfjaarresultaten 2009
18 november 2009 (nabeurs)	resultaten eerste negen maanden 2009

Conference call resultaten eerste negen maanden

Corio zal op dinsdag 18 november tijdens een conference call om 11.00 uur Nederlandse tijd haar resultaten presenteren. Het inbelnummer is + 31 20 531 58 35. De presentatie kunt u downloaden op de website van Corio: www.corio-eu.com => investor relations => presentations. Een herhaling van conference call zal 2 weken beschikbaar zijn via telefoonnummer: + 31 70 615 43 00, toegangscode 158194#.

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

Groepsresultaten (€m)	9M 2008	9 M 2007	Q3 2008	Q3 2007
Brutohuuropbrengsten	255.6	215.8	88.4	72.6
Exploitatiekosten	-35.5	-29.4	-12.0	-9.2
Nettohuuropbrengsten	220.1	186.4	76.4	63.4
Beheerskosten	-22.1	-18.0	-7.4	-5.8
Bedrijfsresultaat	198.0	168.4	69.0	57.6
Resultaat geassocieerde deelnemingen (direct)	11.7	10.9	3.7	3.5
EBIT voortgezette bedrijfsactiviteiten	209.7	179.3	72.7	61.1
Bedrijfsresultaat te beëindigen bedrijfsactiviteiten	43.7	41.3	14.9	14.1
EBIT	253.4	220.6	87.6	75.2
Netto financieringskosten	-96.4	-70.1	-35.1	-23.8
Vennootschapsbelasting	-1.1	-1.3	-1	-0.5
Direct resultaat	155.9	149.2	51.5	50.9
Netto herwaardering beleggingen in vastgoed	-62.3	268.3	-69.2	34.2
Resultaat op verkopen	0.6	1.0	-0.2	0.0
Resultaat geassocieerde deelnemingen (indirect)	-23.3	0.0	-11.3	0.0
Uitgestelde belastingen	-2.1	-30.3	2.2	-6.4
Netto overige resultaten	5.2	-0.3	-0.2	0.0
Indirect resultaat voortgezette bedrijfsactiviteiten	-81.9	238.7	-78.7	27.8
Indirect resultaat te beëindigen bedrijfsactiviteiten	-41.8	38.5	-10.4	7.9
Indirect resultaat	-123.7	277.2	-89.1	35.7
Nettowinst	32.2	426.4	-37.6	86.6
Resultaten per aandeel (€)				
Direct resultaat	2.36	2.25	0.78	0.77
Indirect resultaat	-1.87	4.19	-1.34	4.19
Nettowinst	0.49	6.44	-0.56	4.96
Gewogen gemiddeld aantal aandelen (m)	66.3	66.3	66.3	66.3

Groepsbalans (€m)

	<u>30-09-08</u>	<u>31-12-07</u>
Activa		
Beleggingen in vastgoed	5,633.9	5,082.3
Beleggingen in vastgoed onder ontwikkeling	201.4	126.3
Beleggingen in geassocieerde deelnemingen	287.3	317.5
Totaal beleggingen in vastgoed	6,122.6	5,526.1
Immateriële vaste activa	59.4	55.6
Overige beleggingen	55.5	61.2
Materiële vaste activa	4.6	4.4
Uitgestelde belastingvorderingen	12.2	10.5
Totaal vaste activa	6,254.3	5,657.8
Overige vorderingen	160.0	103.4
Liquide middelen	170.1	12.7
Totaal vlottende activa	330.1	116.1
Activa te beëindigen bedrijfsactiviteiten	285.6	939.5
Totaal activa	6,870.0	6,713.4
Eigen vermogen	3,754.0	3,825.8
Passiva		
Rentedragende lange leningen en schulden	2034.2	2198.3
Personeelsregelingen	1.1	1.1
Voorzieningen	2.6	2.6
Uitgestelde belastingverplichtingen	311.8	301.7
Totaal langlopende passiva	2,349.7	2,503.7
Rentedragende korte leningen en schulden	598.0	93.6
Overige verplichtingen	152.9	267.5
Totaal kortlopende verplichtingen	750.9	361.1
Verplichtingen te beëindigen bedrijfsactiviteiten	15.4	22.8
Totaal verplichtingen	3,116.0	2,887.6
Totaal EV en verplichtingen	6,870.0	6,713.4

Eigen vermogen (NNNAV, EPRA definitie)

	<u>30-06-08</u>		<u>31-12-07</u>	
	€m	€/a	€m	€/a
Eigen vermogen balans	3754.0	56.66	3825.8	57.74
Uitgestelde belastingen (nominaal)	299.6	4.52	291.2	4.40
Mutatie leningen naar marktwaarde	12.0	0.18	17.0	0.26
Uitgestelde belastingen (NL GAAP)	-39.6	-0.60	-41.3	-0.62
NNNAV (EPRA definitie)	4,026.0	60.77	4,092.7	61.77
Koers per aandeel		49.89		55.40

Mutaties eigen vermogen (€m)

	<u>9M 2008</u>	<u>9M 2007</u>	<u>Q3 2008</u>	<u>Q3 2007</u>
Nettowinst	32.2	426.4	-37.6	86.6
Vermogensmutaties	68.3	6.5	65.0	5.7
Uitgekeerd dividend	-172.3	-167.6	0.0	0.0
Mutatie eigen vermogen	-71.8	265.3	27.4	92.3

Financieringsratio's

	<u>30-09-08</u>	<u>31-12-07</u>
Leverage (leningen als % van de aangepaste activa)	39.2	34.0
Gemiddelde rente over het laatste kwartaal (%)	5.1	5.1
Gemiddelde looptijd leningen (jaar)	5.9	6.7
% leningen tegen een vast rentepercentage	65.0	56.0
Rentedekkingsratio	2.6	3.3

Kasstroomoverzicht (€m)

	<u>9M 2008</u>	<u>9M 2007</u>	<u>Q3 2008</u>	<u>Q3 2007</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	148.3	145.5	54.6	40.7
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-80.7	-253.2	584.9	-48.1
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	89.8	111.0	-483.8	1.4
Mutaties in liquide middelen	157.4	3.3	155.7	-6.0

Veranderingen beleggingen in vastgoedportefeuille (€m)

	<u>9M 2008</u>
Stand 1 januari 2008	6,459.6
Acquisities	519.9
Investerings	229.9
Verkopen	-654.5
Overig*	-36.2
Netto herwaardering (incl. boekwinst op verkopen)	-103.5
Stand 30 juni 2008	6,415.2

* inclusief de transfer van 30% van AdaCenter, vanaf mei 2008 is AdaCenter volledig geconsolideerd

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

	<u>9M 2008</u>		<u>9M 2007</u>	
	<u>€m</u>	<u>%</u>	<u>€m</u>	<u>%</u>
Per land				
Nederland	22.6	1.0	128.4	5.1
Frankrijk	-109.1	-4.9	110.5	7.5
Italië	12.6	1.1	44.5	4.6
Spanje	-29.9	-5.4	24.2	4.6
Turkije	0.0	0.0	n/a	n/a
Overig	0.3	2.0	0.2	1.4
Totaal	-103.5	-1.7	307.8	5.6
Per sector				
Retail	-55.8	-1.0	252.5	5.7
Kantoren	-39.9	-4.0	46.3	5.4
Bedrijfsruimten	-7.8	-4.0	9.0	4.1
Totaal	-103.5	-1.7	307.8	5.6

Bezettingsgraad EPRA definitie (gemiddeld financieel in %)

	<u>9M 2008</u>	<u>9 M 2007</u>
Retail	97.7	97.7
Kantoren	91.1	90.9
Bedrijfsruimten	98.2	97.9
Totaal	96.6	96.4

Spreiding portefeuille (incl deelnemingen en te beëindigen bedrijfsact, excl deel van Jacobsweerd in gebruik door Corio)

	€m			
	<u>30-09-08</u>	<u>31-12-07</u>	<u>30-09-08</u>	<u>31-12-07</u>
Geografische spreiding				
Nederland	2,190.8	2,691.1	34	42
Frankrijk	2,131.2	1,730.4	33	27
Italië	1,135.9	1,110.2	18	17
Spanje	518.2	546.7	8	8
Turkije	410.9	352.8	7	6
Overig	28.2	28.5	0	0
Totaal	6,415.2	6,459.7	100	100
Sectorale spreiding				
Retail	5,905.5	5,335.1	92	83
Kantoren	435.8	930.1	7	14
Bedrijfsruimten	73.9	194.5	1	3
Totaal	6,415.2	6,459.7	100	100

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

	<u>Brutohuuropbrengst</u>		<u>Exploitatiekosten</u>		<u>Nettohuuropbrengst</u>	
	<u>9M 2008</u>	<u>9 M 2007</u>	<u>9M 2008</u>	<u>9 M 2007</u>	<u>9M 2008</u>	<u>9 M 2007</u>
per land						
Nederland	141.8	138.5	24.3	24.1	117.5	114.4
Frankrijk	83.6	64.9	6.5	5.2	77.1	59.7
Italië	49.2	34	3.7	2.2	45.5	31.8
Spanje	25.2	24.4	3.5	2.9	21.7	21.5
Turkije	3.9	0.0	2.5	0.0	1.4	0
Duitsland	0.4	0.5	0.2	0.2	0.2	0.3
Totaal	304.1	262.3	40.7	34.6	263.4	227.7
per sector						
Retail	242.2	202.9	32.1	25.5	210.1	177.4
Kantoren	49.6	44.8	7.4	7.7	42.2	37.1
Bedrijfsruimten	12.3	14.6	1.2	1.4	11.1	13.2
Totaal	304.1	262.3	40.7	34.6	263.4	227.7

NHO 9M 2008 Nederland: retail €85,2 m, kantoren €25,7 m en bedrijfsruimten €6,6 m

NHO 9M 2008 Frankrijk: retail €56,3 m, kantoren €16,3 m en bedrijfsruimten €4,5 m

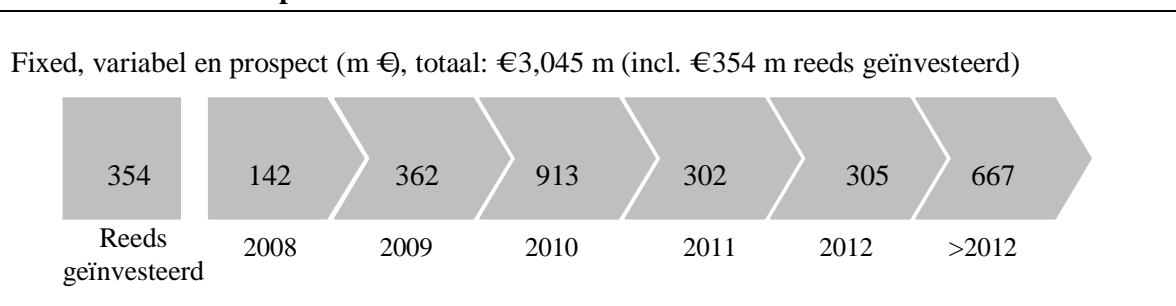
VVP-pijplijn (€m)

	<u>30-09-08</u>	<u>31-12-07</u>
Vast	1,160	1,686
Variabel	979	998
Prospect	906	801
Totale pijplijn	3,045	3,485

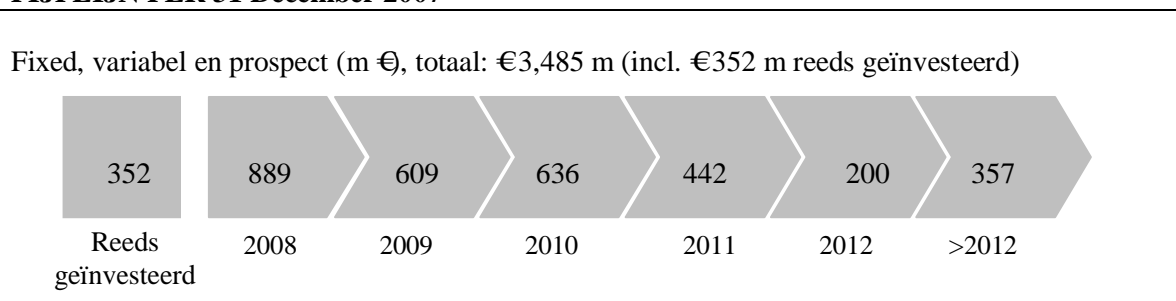
Samenstelling pijplijn (in %)

	<u>30-09-08</u>	<u>31-12-07</u>
Nederland	34%	33%
Frankrijk	10%	26%
Italië	31%	27%
Turkije	23%	13%
Spanje	2%	2%
Totaal pijplijn	100%	100%

PIJPLIJN PER 30 September 2008



PIJPLIJN PER 31 December 2007



Voor de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat verwijzen wij naar de Jaarrekening 2007. De door de Raad van Bestuur gebruikte essentiële oordelen bij het toepassen van de grondslagen voor financiële rapportage van Corio N.V. en de voornaamste bronnen van schattingen gebruikt bij het opstellen van dit halfjaarbericht zijn dezelfde als de essentiële oordelen en voornaamste schattingen in de Jaarrekening 2007. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze verwachtingen.

Gedurende de eerste negen maanden van 2008 hadden de leden van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur van Corio N.V. geen persoonlijke belangen in de beleggingen van de onderneming.

Dit bericht is niet door de accountant gecontroleerd.