CÓRIO

P E R S B E R I C H T

Direct beleggingsresultaat Corio in eerste kwartaal 2005 gestegen met 6,5% en nettowinst met 27,0%

Utrecht, 20 mei 2005

Corio heeft in het eerste kwartaal van 2005 wederom goede financiële resultaten geboekt.
Het direct beleggingsresultaat nam in het eerste kwartaal van 2005 toe met € 3,0 miljoen tot € 49,0 miljoen (+6,5%) ten opzichte van het eerste kwartaal van 2004. Dit werd met name veroorzaakt door een toename van de netto huuropbrengsten tot € 67,3 miljoen (2004 Q1: € 66,1 miljoen) en lagere financieringslasten.
Het indirect beleggingsresultaat bedroeg in totaal € 3,2 miljoen ten opzichte van € 4,9 miljoen negatief in het eerste kwartaal van 2004. De vastgoedportefeuille steeg in het eerste kwartaal van dit jaar € 9,1 miljoen in waarde, inclusief boekwinst.
De nettowinst, het totaal van het direct en indirect beleggingsresultaat, kwam uit op € 52,2 miljoen of € 0,79 per aandeel (2004 Q1: € 41,1 miljoen of € 0,62 per aandeel), een stijging van 27,0%.

Dit kwartaal is het eerste kwartaal dat onder de nieuwe International Financial Reporting Standards (IFRS) wordt gerapporteerd. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn ook de cijfers over 2004 volgens IFRS richtlijnen gepresenteerd. Voor meer informatie over de overgang naar IFRS wordt verwezen naar een speciale presentatie en een bijlage die te downloaden zijn op de homepage van de website van Corio (www.corio-eu.com) of op te vragen zijn bij Corio (030-2829392 of info@nl.corio-eu.com). Deze presentatie en bijlage zijn niet door externe accountants gecontroleerd en hebben een voorlopig karakter, omdat de IFRS standaarden en interpretaties nog steeds in beweging zijn.

Financiële resultaten
De netto huuropbrengsten zijn in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar gestegen met 1,8% van € 66,1 miljoen tot € 67,3 miljoen. De huurverhoging is grotendeels gerealiseerd met een exploitatieportefeuille van nagenoeg vergelijkbare omvang als het jaar ervoor. De beheerskosten bedroegen in het eerste kwartaal van 2005 € 5,1 miljoen, ofwel € 0,4 miljoen lager dan het jaar ervoor. Met ingang van 2005 komen de beheerskosten volledig ten laste van het direct beleggingsresultaat en is de 30% doorbelasting aan het indirect resultaat geëlimineerd. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers over 2004 aangepast. De netto financieringslasten zijn met 10,6% afgenomen van € 14,1 miljoen in het eerste kwartaal van 2004 tot € 12,6 miljoen in het eerste kwartaal van 2005. De vennootschapsbelasting is toegenomen met € 0,1 miljoen tot € 0,6 miljoen in het eerste kwartaal 2005. Het **direct beleggingsresultaat** kwam in het eerste kwartaal uit op € 49,0 miljoen of € 0,74 per aandeel.

De gehele portefeuille is dit kwartaal gewaardeerd; in het eerste en derde kwartaal wordt de gehele portefeuille intern en per half jaar en jaar ultimo wordt de gehele portefeuille extern gewaardeerd. De totale waarde van de portefeuille is met € 8,5 miljoen toegenomen en het resultaat op verkopen bedroeg € 0,6 miljoen. De herwaarderingen (inclusief boekwinst) waren voor retail € 15,8 miljoen (+0,5%), kantoren € 6,0 miljoen negatief (-0,8%), bedrijfsruimten € 0,8 miljoen negatief (-0,4%) en woningen € 0,1 miljoen (+0,6%). Een belangrijke accounting wijziging onder IFRS is de opname van de latente belastingverplichting tegen nominale waarde in plaats van tegen contante waarde, waarbij geen rekening meer mag worden gehouden met fiscaal efficiënte structuren voor verkoop van het vastgoed. De bijdrage aan de latente belasting verplichting bedroeg in het eerste kwartaal van 2005 € 5,9 miljoen ten opzichte van € 5,4 miljoen in het eerste kwartaal van 2004. Hiermee kwam het **indirect beleggingsresultaat** in het eerste kwartaal van 2005 uit op € 3,2 miljoen of € 0,05 per aandeel.

De **nettowinst**, het totaal van het direct en indirect beleggingsresultaat, bedroeg in het eerste kwartaal van 2005 € 52,2 miljoen ten opzichte van € 41,1 miljoen in het eerste kwartaal van 2004, een stijging van 27,0%. De nettowinst per aandeel was € 0,79 ten opzichte van € 0,62 in het eerste kwartaal van 2004.

Portefeuille

De vastgoedportefeuille (inclusief projecten in ontwikkeling) nam in het eerst kwartaal met € 28,8 miljoen toe tot € 3.944,8 miljoen. Er werd € 15,4 miljoen geïnvesteerd in diverse projecten in de portefeuille en in de pijplijn en € 10,1 miljoen in de strategische acquisitie van het kantoorobject Singelborgh in Hoog Catharijne te Utrecht (Nederland). De winkels aan het P. Dondersplein in Sint Michielsgestel, het kantoor aan de Flevolaan in Weesp en een aantal woningen, allen in Nederland, zijn verkocht voor € 5,8 miljoen met een boekwinst van € 0,6 miljoen. Het percentage winkels in de portefeuille was eind maart 75%, gelijk aan het percentage van eind 2004.

De gemiddelde financiële bezettingsgraad voor de gehele portefeuille bedroeg in het eerste kwartaal van 2005 93,9%, in het eerste kwartaal van 2004 was dit 94,4%. Voor de winkels, kantoren en bedrijfsruimten bedroegen de gemiddelde financiële bezettingsgraden respectievelijk 96,8% (Q1 2004: 96,6%), 85,2% (Q1 2004: 88,5%) en 92,8% (Q1 2004: 93,2%). De bezettingsgraad van kantoren is naast de aanhoudende slechte marktomstandigheden tevens afgenomen door de verkoop van relatief gunstig verhuurde kantoorobjecten.

De totale pijplijn aan toekomstige projecten bedroeg eind maart € 1,2 miljard. Met ingang van 1 januari 2005 is € 111 miljoen (eind eerste kwartaal 2005) in de vaste pijplijn opgenomen voor reeds gedane uitgaven voor projecten in ontwikkeling waarover in de toekomst inkomsten zullen worden gegenereerd. Van de totale pijplijn behoort € 671 miljoen (inclusief de hiervoor genoemde € 111 miljoen) tot de vaste pijplijn van gecommitteerde projecten en € 544 tot de variabele pijplijn.

Na 31 maart 2005 heeft Corio een belang van 46,9% verworven in Akmerkez GYO, eigenaar van 96,5% van het winkelcentrum Akmerkez in Istanboel, Turkije. Met deze transactie is een bedrag gemoeid van € 148 miljoen en hiermee is Corio thans de grootste aandeelhouder. Akmerkez is het toonaangevende winkelcentrum van Istanboel.

Financiering

Het eigen vermogen steeg in het eerste kwartaal van 2005 met € 52,8 miljoen tot € 2.291,4 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel op 31 maart 2005 voor winstverdeling (dividend 2004: € 2,39) kwam uit op € 34,59 (ultimo 2004: € 33,79). De slotkoers van het aandeel op 31 maart 2005 was € 43,13 en het aandeel noteerde aldus met een premie van 24,7%. Op 29 april 2005 is het aandeel ex-dividend gegaan en op 12 mei 2005 is het dividend over 2004 uitgekeerd.

Eind maart 2005 bedroeg het totaal aan kort- en langlopende leningen € 1.373,2 miljoen. De leverage bedroeg per 31 maart 34,0% (ultimo 2004: 35,3%). Per 31 maart 2005 bedroeg de gemiddelde resterende looptijd van de leningen 4,9 jaar (ultimo 2004: 5,0 jaar) met een gemiddeld rentepercentage van 3,73% over het eerste kwartaal van 2005 (eerste kwartaal 2004: 3,86%).

Na 31 maart 2005 heeft Corio een multi-valuta kredietfaciliteit van € 600 miljoen gesloten ter herfinanciering van bestaande schulden en ten behoeve van algemene ondernemingsdoeleinden. Zo is deze faciliteit gebruikt voor de financiering in US Dollars van het belang in Akmerkez GYO.

Vooruitzichten

De uitgesproken verwachting van eind 2004 blijft gehandhaafd, daarbovenop zal de investering in Akmerkez GYO naar verwachting het direct beleggingsresultaat over 2005 met tenminste € 6 miljoen of € 0,09 per aandeel doen toenemen. Corio verwacht over 2005 aldus een direct beleggingsresultaat onder IFRS te behalen van tenminste € 193 miljoen of € 2,91 per aandeel (2004: € 2,88, inclusief eenmalige baten van € 0,06 per aandeel, cijfers over 2004 aangepast voor vergelijkingsdoeleinden).

Corporate Governance - Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) van 27 april 2005 jl. is de heer J.D. Bax afgetreden als voorzitter van de Raad van Commissarissen van Corio. De heer drs. B. Vos is benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen en de heer prof. dr. R.A.H. van der Meer tot vice-voorzitter. Alle aan de aandeelhouders voorgelegde besluiten zijn aangenomen. De conceptnotulen van de AVA zullen voor 27 juli 2005 in te zien zijn op de website van Corio. Aandeelhouders (en gemachtigden) die aanwezig waren op de AVA van 27 april 2005 krijgen vervolgens drie maanden de gelegenheid om te reageren op de notulen, waarna de notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris. Op de website en bij de vennootschap is naast het Nederlandse jaarverslag over 2004 ook het jaarverslag in het Engels beschikbaar en voor eind juni tevens in het Frans.

Voorbehoud toekomst gerichte 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 ze betrekking hebben op gebeurtenissen en omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. De werkelijke resultaten en ontwikkelingen kunnen afwijken van de verwachtingen onder invloed van factoren zoals onder meer: algemene economische omstandigheden, resultaten van de financiële markten, veranderingen in rente- en valutaniveaus, wijzigingen in wet- en regelgeving en in het beleid van regeringen en/of regelgevende autoriteiten.

Voor meer informatie:
Francine Zijlstra, Investor Relations Manager
telefoonnummer 030-28 29 302
info@nl.corio-eu.com
www.corio-eu.com

KERNCIJFERS
Alle cijfers zijn opgesteld conform IFRS;
cijfers over 2004 zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

GROEPSRESULTATEN (x € miljoen)		**Q1 2005**	Q1 2004
Bruto huuropbrengsten		**77,6**	77,0
Exploitatielasten		**-10,3**	-10,9
Netto huuropbrengsten	**(1)**	**67,3**	**66,1**
Beheerskosten	(2)	**-5,1**	-5,5
Resultaat op verkopen	(a)	**0,6**	0,5
Herwaarderingen	(b)	**8,5**	0,0
Nettowinst voor financiering		**71,3**	**61,1**
Netto financieringslasten	(3)	**-12,6**	-14,1
Nettowinst voor belasting		**58,7**	**47,0**
Latente belastingverplichting	(c)	**-5,9**	-5,4
Vennootschapsbelasting	(4)	**-0,6**	-0,5
Nettowinst		**52,2**	**41,1**
Direct beleggingsresultaat	(1+2+3+4)	**49,0**	46,0
Indirect beleggingsresultaat	(a+b+c)	**3,2**	-4,9
BEDRAGEN PER AANDEEL (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat		**0,74**	0,69
Indirect beleggingsresultaat		**0,05**	-0,07
Nettowinst		**0,79**	**0,62**
Gemiddelde financiële bezettingsgraad (in %)		**93,9%**	94,4%

GROEPSBALANS (x € miljoen)	**31-03-2005**	01-01-2005*
Activa		
Belegd in vastgoed	**3.944,8**	3.916,0
Vorderingen	**68,4**	83,0
Overige activa		
Vaste activa	**25,3**	30,2
Liquide middelen	**5,4**	21,1
Balanstotaal	**4.043,9**	4.050,3
Passiva		
Eigen vermogen	**2.291,4**	2.238,6
Voorzieningen	**155,7**	154,2
Leningen		
Langlopende leningen	**1.107,5**	1.188,8
Kortlopende leningen	**265,7**	240,8
Financiële instrumenten	**16,8**	17,6
Debet stand banken	**14,5**	2,2
Overige passiva	**192,3**	208,1
Balanstotaal	**4.043,9**	4.050,3
Eigen vermogen p/a voor winstverdeling (x € 1)	**34,59**	33,79
Uitstaand aantal aandelen ultimo (x 1 miljoen)	**66,3**	66,3
Leverage (leningen als % van de totale activa)	**34,0**	35,3

* Inclusief IAS 32/39 implementatie 01/01/2005. Zie speciale bijlage over de overgang van Corio naar IFRS.

MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (x € miljoen)	Q1 2005	Q1 2004
Direct beleggingsresultaat	**49,0**	46,0
Indirect beleggingsresultaat	**3,2**	-4,9
Vermogensmutaties	**0,6**	0,0
Toename eigen vermogen	**52,8**	**41,1**

KASSTROOMOVERZICHT (x € miljoen)		
Kasstroom uit operationele activiteiten	**48,9**	40,4
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-21,1**	62,9
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-55,8**	-66,7
Mutaties liquide middelen	**-28,0**	**36,6**

VASTGOEDPORTEFEUILLE (in %)	31-03-2005	31-12-2004
Sectorale spreiding in waarde		
Winkelcentra en winkels	**75**	75
Kantoren	**20**	20
Bedrijfsruimten	**5**	5
Woningen	**0**	0
	100	100
Geografische spreiding in waarde		
Nederland	**56**	56
Frankrijk	**23**	23
Italië	**14**	14
Spanje	**7**	7
Duitsland	**0**	0
	100	100

HUUROPBRENGSTEN (x € miljoen)

	Bruto huuropbrengsten		Exploitatiekosten		Netto huuropbrengsten	
per land	Q1 2005	Q1 2004	Q1 2005	Q1 2004	Q1 2005	Q1 2004
Nederland	**46,2**	46,1	**7,1**	7,0	**39,1**	39,1
Frankrijk	**18,2**	18,5	**2,0**	2,5	**16,2**	16,0
Italië	**8,3**	7,4	**0,5**	0,7	**7,8**	6,7
Spanje	**4,8**	4,8	**0,6**	0,6	**4,2**	4,2
Duitsland	**0,1**	0,2	**0,1**	0,1	**0,0**	0,1
	77,6	77,0	**10,3**	10,9	**67,3**	66,1
per sector						
Retail	**57,3**	54,4	**7,5**	7,5	**49,8**	46,9
Kantoren	**15,8**	17,8	**2,3**	2,9	**13,5**	14,9
Bedrijfsruimten	**4,5**	4,8	**0,5**	0,5	**4,0**	4,3
	77,6	77,0	**10,3**	10,9	**67,3**	66,1

Voor meer informatie over de overgang naar IFRS wordt verwezen naar een speciale presentatie en bijlage die te downloaden zijn op de homepage van de website van Corio (www.corio-eu.com) of aan te vragen zijn bij Corio (030-2829392). Deze presentatie en bijlage zijn niet door externe accountants gecontroleerd en hebben een voorlopig karakter omdat de IFRS standaarden en interpretaties nog steeds in beweging zijn.