

CÓRIO

Why people buy

Informations relatives aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi qu'aux procédures de contrôle interne mises en place

Document publié conformément à l'article 222-9 I alinéa 2 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Extrait du rapport annuel 2007 – p. 118 à 127



Gouvernance d'entreprise

Introduction

Le directoire et le Conseil de Surveillance sont responsables du respect de la gouvernance d'entreprise de Corio. Par gouvernance d'entreprise, on entend le respect des bonnes pratiques et la qualité de la gouvernance, qui s'exprime notamment à travers l'action du directoire, qui doit être intègre et transparente, et par un contrôle efficace, qui doit pouvoir être démontré.

Les principes du gouvernement d'entreprise de la société sont exposés pour l'année 2007. Dans certains cas, ainsi qu'il est indiqué, de nouveaux développements et/ou modifications ont eu lieu. Corio rend alors compte des actions engagées justifiant du respect du Code (« le Code ») néerlandais sur le gouvernement d'entreprise qui s'applique au directoire et au Conseil de Surveillance. Si la société n'a pas appliqué ces principes et dispositions en 2007 ou si elle n'a pas l'intention de les appliquer pendant l'exercice en cours et l'exercice financier qui suit, elle en informera le marché en communiquant également les raisons données (principe d'application ou d'explication). La société a respecté tous les principes et dispositions de meilleure pratique qui lui étaient applicables et continuera à les respecter en 2008.

Rôles et responsabilités

Ci-après sont exposés les rôles et responsabilités des différents acteurs au sein de la structure de gouvernance d'entreprise de la société.

Direction

Le directoire est chargé de diriger la société, ce qui signifie, entre autres, qu'il est responsable de la réalisation des objectifs, de la stratégie et de la politique de la société, ainsi que du résultat qui en découle. Le directoire doit rendre des comptes auprès du Conseil de Surveillance, et le Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale des Actionnaires (AGA). Dans l'exécution de leur mission, le directoire et le Conseil de Surveillance recherchent l'intérêt de la société et des établissements liés, et considèrent pour ce faire les intérêts des personnes impliquées dans la société. Le directoire est responsable du respect de toute législation et réglementation, de la gestion des risques liés aux activités de l'entreprise et du financement de la société. Le directoire en rend compte au Conseil de Surveillance. Le directoire est responsable de l'exactitude et du caractère exhaustif des communications publiées. Le Conseil de Surveillance veille à ce que le directoire assume ses responsabilités. Le directoire a, avec l'accord du Conseil de Surveillance, déterminé la stratégie de l'entreprise. Celle-ci prévoit que Corio est une société d'investissement indépendante qui investit dans l'immobilier et plus particulièrement dans le secteur des commerces et centres commerciaux. En ce qui concerne la planification de la stratégie, ce sont les principes éthiques dictés par la responsabilité qu'a la société envers ses actionnaires, ses clients et ses collaborateurs qui prévalent.

Directoire

En raison d'une obligation légale, le régime de « grande entreprise » est applicable à Corio depuis le 5 janvier 2005. Le directoire est composé d'au moins deux directeurs, nommés par le Conseil de Surveillance après consultation de l'avis du comité d'entreprise et après information de l'Assemblée Générale des Actionnaires (AGA). Le Conseil de Surveillance peut également décider de confier la présidence du directoire à l'un d'entre eux. Le nombre de directeurs est fixé par le Conseil de Surveillance. Son mandat prend fin quatre ans après sa nomination, à la première Assemblée Générale des Actionnaires annuelle suivante, à moins qu'il ne démissionne avant. La répartition des tâches du directoire, ainsi que son mode de fonctionnement figurent dans les statuts et le règlement. Les statuts et le règlement peuvent être consultés sur le site Web de Corio, www.corio-eu.com. Depuis 2006, le directoire se compose de quatre membres : Messieurs J. de Kreij (PDG), F. Fontaine, G. Groener et J. Haars

(Directeur financier), qui occupe le poste de directeur financier depuis octobre 2006 et qui fait partie du directoire depuis le 1^{er} mai 2007. Le 29 avril 2008, les mandats de l'actuel président du directoire, Monsieur J. de Kreij et ceux des membres, Messieurs F. Fontaine et G. Groener arrivent à terme. En tant que directeurs de Corio NV, Messieurs Fontaine et Groener, après information de l'Assemblée Générale des Actionnaires (AGA) le 29 avril 2008, verront leurs mandats de membre du directoire reconduits pour une période de quatre ans et Monsieur G. Groener succédera à Monsieur J. de Kreij dans la fonction de président du directoire.

La politique de rémunération du directoire a été fixée par l'Assemblée Extraordinaire des actionnaires du 10 décembre 2004 sur proposition du Conseil de Surveillance. Les informations relatives à ce sujet sont présentées dans le rapport de rémunération 2007 du présent rapport annuel. Tout conflit d'intérêts, réel ou apparent entre la société et les membres du directoire est évité. Les décisions relatives à la conclusion de transactions présentant des intérêts incompatibles nécessitent l'accord du Conseil de Surveillance.

Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance (ci-après désigné par « le conseil ») a pour mission de contrôler la politique menée par le directoire ainsi que le fonctionnement général des affaires au sein de la société. Il conseille également le directoire. Le conseil est responsable de la qualité de son propre fonctionnement. Le conseil comprend au moins trois membres. Les membres du conseil sont nommés par l'AGA, sur proposition du Conseil de Surveillance. Si un candidat obtient une majorité absolue de votes de défiance, représentant au moins un tiers du capital souscrit lors de l'AGA appelée à statuer sur sa candidature, celle-ci sera rejetée. En cas de rejet, le conseil propose un nouveau candidat. Si l'AGA ne nomme pas la personne proposée, mais ne rejette pas non plus la candidature, le conseil procède à la nomination de la personne proposée.

Le conseil informe le comité d'entreprise et l'AGA de la nomination effectuée. Le comité d'entreprise et l'AGA peuvent recommander des personnes au conseil pour qu'elles soient proposées comme membre du conseil. Depuis que Corio a le statut de « grande entreprise », le comité d'entreprise peut en principe recommander la nomination d'un tiers des membres du conseil, sauf si le conseil formule des objections argumentées contre cette recommandation. En 2007, le cas ne s'est pas présenté.

Le mandat d'un membre du conseil est de quatre ans et prend fin lors de la première AGA suivant l'expiration de ce délai de quatre ans. Un membre du conseil peut siéger pendant un maximum de douze ans au conseil. Les membres du conseil bénéficient d'un montant d'indemnisation fixée par l'AGA.

Le conseil s'efforce d'utiliser l'expérience et la compétence de ses propres membres pour les mettre au service des activités et de la stratégie de Corio. Le conseil est organisé de manière à permettre à tous les membres d'exercer leur esprit critique en toute indépendance les uns vis-à-vis des autres, vis-à-vis du directoire ou vis-à-vis de tout intérêt particulier. Tous les membres du conseil, à l'exception de monsieur W. Borgdorff, sont indépendants. Un membre du conseil est indépendant à partir du moment où les critères de dépendance, énoncés dans le code, ne s'appliquent pas à lui.

Le conseil a élaboré des critères permettant de déterminer quelle doit être sa taille et sa composition. Ces critères peuvent être consultés sur le site Internet de Corio. Le conseil choisit parmi ces membres un président ainsi qu'un vice-président.

La répartition des tâches du conseil, de même que l'organisation du travail, sont fixées dans les statuts et dans un règlement. Le règlement du Conseil de Surveillance se trouve sur le site Internet de la société. Le conseil comporte en son sein un comité d'audit, un comité des rémunérations et un comité des sélections et des nominations. Leur tâche consiste à préparer les décisions du conseil. Un règlement est établi pour chaque comité. Ces règlements peuvent être consultés sur le site Internet de la société. Chaque comité exécute des tâches déléguées, sous la responsabilité du conseil, dont il rend compte au conseil. Le directoire fournit au conseil, en temps opportun, toutes les informations nécessaires pour qu'il puisse exercer sa tâche. Le conseil et ses membres agissent chacun



Maud de Vries
Secrétaire de la Société/Responsable du Département juridique

en leur responsabilité propre pour demander au directoire et au commissaire aux comptes, les informations dont a besoin le conseil pour assurer son rôle d'organe de contrôle.

Tout conflit d'intérêts, réel ou apparent, entre la société et les membres du directoire est évité. Les décisions relatives à la conclusion de transactions susceptibles de faire naître des conflits d'intérêts pour les membres du conseil, nécessitent l'approbation du conseil. Le conseil est, en outre, chargé de prendre des décisions destinées à gérer les conflits d'intérêts entre les membres du directoire, les membres du conseil et les actionnaires principaux d'une part et, d'autre part, le commissaire aux comptes en rapport avec la société.

Dans les comptes annuels, sous la rubrique « Autres informations », et conformément à la Loi sur le contrôle financier et au Code civil néerlandais, un rapport est établi sur les transactions passées entre la société et les personnes directement intéressées, incluant également les membres du directoire et du Conseil de Surveillance. En 2007, aucune transaction n'a eu lieu entre la société et des personnes directement intéressées.

Comité d'audit

La tâche la plus importante du comité d'audit consiste à veiller à l'intégrité et à l'exactitude des données financières publiées. Pour y parvenir, le comité d'audit examine les actions entreprises par le directoire dans le domaine des systèmes internes de gestion du risque et de contrôle, et plus particulièrement l'observation des législations et réglementations pertinentes, ainsi que l'application des codes de conduite.

Le comité d'audit examine les comptes annuels avant leur publication et en débat avec le directoire et le commissaire aux comptes. Le comité d'audit rend compte de cette action au conseil. Le comité d'audit formule des recommandations au conseil concernant la nomination du commissaire aux comptes, l'approbation des comptes annuels, et l'étendue de ses vérifications. Si nécessaire, le comité d'audit organise des entretiens individuels auxquels ne participe pas le directoire avec le commissaire aux comptes sur les sujets examinés.

Secrétaire de la société/responsable de la déontologie

Le conseil est assisté par le secrétaire de la société. Il veille au respect des procédures et s'assure que toute mesure engagée est conforme aux obligations et pouvoirs qui résultent des dispositions statutaires et légales ainsi qu'à l'application des règles de gouvernement d'entreprise.

La société met tout en œuvre pour éviter les délits d'initiés sur ses actions et autres instruments financiers au sens visé par la Loi sur le contrôle financier. Pour y parvenir, un code de conformité et un règlement sur les investissements ont été mis en place et un responsable interne de la déontologie (compliance officer) a été désigné. Des responsables de la déontologie locaux ont également été désignés pour chaque filiale de Corio. Le code de déontologie et le règlement sur les investissements ne se limitent pas à la liste des règles applicables en matière de déontologie, mais déterminent également les tâches et les compétences du responsable de la déontologie. Il en rend compte chaque année au président du directoire.

Actionnaires

Les Assemblées Générales des Actionnaires sont convoquées par le directoire ou par le conseil. Elles ont lieu au moins une fois par an pour débattre du rapport annuel, approuver les comptes annuels, affecter le résultat, donner quitus au directoire et au conseil, et pour rendre toutes décisions concernant l'éventuel remplacement de membres du conseil ou tout autre sujet figurant à l'ordre du jour. Pour les décisions qui influent fortement sur la société et son profil de risque, l'approbation des actionnaires est exigée. Le directoire et/ou le conseil inscriront également à l'ordre du jour les sujets proposés par les actionnaires, pour autant que les statuts le permettent.

Les actionnaires, dont les actions représentent un montant nominal d'au moins 10 millions €, ont le droit de demander au directoire et/ou au conseil de convoquer une AGA. Les actionnaires ont droit à une voix pour chaque



Marijke Boulogne
Secrétaire du directoire

action ordinaire détenue et ils peuvent, le cas échéant, voter par procuration. Les décisions de l'AGA sont prises à une majorité simple des voix, à moins que la loi ou les statuts ne requièrent une majorité plus importante. L'ordre du jour et les pièces correspondantes sont disponibles sur le site Internet et aux bureaux de Corio au plus tard quinze jours calendaires avant la réunion et ce pour donner aux actionnaires qui désirent voter par procuration un maximum d'informations leur permettant d'effectuer une analyse approfondie.

Le directoire et le conseil fournissent à l'AGA toutes les informations souhaitées, à moins que la société estime que cela est contraire à son intérêt.

Les points abordés lors de l'AGA sont consignés dans des procès-verbaux par un secrétaire désigné par le président de l'AGA, qui est en principe le président du Conseil de Surveillance. Les projets des procès-verbaux de l'AGA sont placés sur le site Internet de la société dans les trois mois suivant l'AGA. Pendant les trois mois suivants, les actionnaires sont invités à les commenter. Au cours de la première réunion du conseil qui suit l'expiration de ce délai, les procès-verbaux sont arrêtés par la signature du président et du secrétaire de l'AGA, en tenant compte des commentaires des actionnaires. Les procès-verbaux de l'AGA sont mis à la disposition des personnes détenant un droit de vote pour consultation dans les bureaux de la société.

Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes est nommé par l'AGA. Le conseil formule une proposition de candidature, après avoir recueilli l'avis du comité d'audit et du directoire. La rémunération ainsi que toute mission pour l'exécution d'opérations en dehors des opérations de contrôle sont approuvées par le Conseil de surveillance sur proposition du comité d'audit et après concertation avec le directoire. Le commissaire aux comptes rend compte de ses travaux relatifs à l'examen des comptes annuels tant au directoire qu'au conseil. Le commissaire aux comptes peut être interrogé par l'AGA sur son rapport quant à l'image fidèle des comptes annuels. Le commissaire aux comptes assiste donc à cette réunion et est autorisé à prendre la parole. Le contenu des comptes annuels relève en premier lieu de la responsabilité du directoire. Sous réserve de l'approbation par l'AGA de la proposition du conseil, le commissaire aux comptes de la société, KPMG Accountants N.V. (« KPMG »), sera redésigné le 29 avril 2008 pour le contrôle des comptes annuels pour l'exercice financier 2008, étant entendu que, vu qu'une certaine rotation est préférable, un nouveau commissaire responsable sera désigné parmi les associés de KPMG.

Contrôleurs

Le contrôle financier aux Pays-Bas est exercé par la Banque centrale des Pays-Bas (DNB) et l'Autorité de contrôle des marchés financiers (AMF). La DNB est responsable du contrôle prudentiel (prudential supervision) ce qui implique qu'elle veille à ce que les parties puissent satisfaire à leurs obligations financières sur les marchés financiers. Voir www.dnb.nl. L'AMF est responsable du contrôle de la réglementation applicable et en particulier l'information du marché. Elle veille à ce que les parties prenantes soient traitées et informées correctement. Voir www.afm.nl.

Depuis le 19 juin 2006, l'AMF a octroyé un nouvel agrément à Corio aux termes de la Loi sur le contrôle des sociétés d'investissement (Wtb). La Loi sur le contrôle financier (Wft) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

L'entrée en vigueur de cette Loi induit le fait que les précédentes lois (y compris la Loi sur le contrôle des sociétés d'investissement) ne forment plus qu'une seule loi. Ainsi, à compter de la date susnommée, l'agrément dépend de plein droit de la Loi sur le contrôle financier.

Règlements et politique

Code de conduite

Respecter une éthique professionnelle fait partie intégrante du système de gestion du risque et de contrôle interne, c'est la raison pour laquelle le code de conduite reprend les principes fondamentaux qui s'appliquent au comportement de la société et de ses collaborateurs.

Des personnes de confiance ont été nommées suite à la mise en place de ce code pour assurer le traitement de

l'information, des plaintes et des avertissements liés au code de conduite. En 2007, il n'y a pas eu de notification dans le cadre du code de conduite.

Système d'alerte pour la gestion des anomalies

Les employés ont la possibilité de faire connaître, sans encourir le risque de mettre en cause leur position, des anomalies présumées concernant la société. L'employé a la possibilité de signaler une anomalie présumée à son supérieur et/ou à la personne de confiance désignée dans le cadre du système d'alerte. Dans un certain nombre de cas, comme pour les irrégularités présumées qui concernent le fonctionnement des membres du directoire, le règlement d'alerte (règlement concernant la marche à suivre en cas de suspicion d'un abus) stipule que le rapport peut se faire auprès du président du Conseil de Surveillance. Ce règlement est communiqué à la direction locale des filiales avec les explications nécessaires, à l'exception de la Turquie où il sera introduit en 2008. Ce règlement est disponible sur le site Internet de la société. En 2007, il n'y a pas eu de notification dans le cadre du règlement d'alerte.

Gestion des incidents

Conformément aux obligations légales, une politique de gestion des incidents a été élaborée et publiée sur le site Internet. Le document de la gestion des incidents inclut les notifications dans le cadre du règlement d'alerte, au sujet desquelles la société informe l'AFM. En 2007, il n'y a pas eu de notification dans le cadre de la gestion des incidents.

Code de déontologie / Règlement sur les investissements du directoire et du Conseil de surveillance

Le code de déontologie et le règlement sur les investissements ont pour but de fixer des règles renforçant la réglementation légale visant à éviter les délits d'initiés. Le Code de déontologie s'applique aux collaborateurs de Corio, le Règlement sur les investissements s'applique spécifiquement aux membres du directoire et du Conseil de Surveillance. En vertu du code de déontologie et du Règlement sur les investissements, un responsable a été désigné. Le principe du Code de déontologie et du Règlement sur les investissements consiste à interdire de procéder à, ou de recommander, des transactions d'actions et d'autres instruments financiers au sens de la Loi sur le contrôle financier si on dispose d'informations d'initiés. Dans la société, il y a un groupe que l'on appelle les Personnes Désignées. Celles-ci ainsi que les membres du directoire et du Conseil de Surveillance n'ont pas le droit de procéder à des transactions, qu'ils disposent d'informations d'initiés ou non, pendant les différentes périodes de l'année déclarées interdites aux transactions par le directoire ou le responsable de la déontologie. En vertu du Code de déontologie et du Règlement sur les investissements, les Personnes Désignées et les membres du directoire et du Conseil de surveillance sont tenus de communiquer leurs transactions au responsable de la déontologie et à l'AFM. Les textes du code de déontologie et du règlement sur les investissements sont intégralement disponibles sur le site Internet.

Politique de communication

Les rapports et les cotations des analystes ne font pas l'objet d'évaluations préalables concertées, de commentaires ou de corrections par la société. La société ne fait rien qui puisse restreindre l'indépendance des analystes vis-à-vis de la société et réciproquement. La société est soucieuse d'améliorer les échanges et la communication avec le monde de la finance internationale en diffusant toutes les nouvelles informations importantes par l'intermédiaire d'un diffuseur de communiqués de presse et en mettant à disposition ces communiqués et autres informations essentielles sur son site Internet.

Renseignements complémentaires en application de l'article 10 du décret d'application de la directive sur les fusions et acquisitions (take over directive)

Corio possède un capital social de 1 200 000 000 € réparti en 120 000 000 d'actions d'une valeur nominale de 10 €. Chaque action ouvre droit à une voix.

Conformément à la disposition légale en matière d'information d'autorité dans les sociétés cotées en bourse, la Stichting Pensioenfonds ABP (« ABP ») détient au vu du registre de l'AFM une participation dans Corio de 36,59 % sur la base d'une information de participation substantielle en date du 1^{er} novembre 2006. L'information d'une modification d'une participation substantielle n'est pas obligatoire à condition que le seuil limite de 40 % ou de 30 % n'est pas atteint ou dépassé vers le haut ou vers le bas. ABP publie ses participations dans les entreprises cotées en bourse et dans les entreprises d'investissement immobilier et a fait savoir à Corio que sa participation dans la société s'élevait à 35,88 % fin 2007. Corio possède le statut de « grande entreprise », ce qui implique que les membres du directoire sont nommés par le Conseil de Surveillance après consultation de l'avis du conseil d'entreprise et information de l'AGA. Les membres du directoire peuvent être révoqués par le Conseil de Surveillance après consultation de l'avis du conseil d'entreprise et seulement après consultation de l'AGA sur la révocation prévue. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'AGA, sur proposition du conseil. Le comité d'entreprise et l'AGA peuvent recommander des personnes au conseil pour qu'elles soient proposées comme membre du conseil. L'AGA peut voter une motion de défiance à l'égard du conseil avec une majorité simple des votes représentant au moins un tiers du capital souscrit. Une telle décision entraîne la révocation immédiate des membres du Conseil de Surveillance. En outre, la chambre des entreprises du tribunal d'Amsterdam peut, sur demande de la société, d'un représentant de l'AGA ou du conseil d'entreprise, révoquer un membre individuel du Conseil de surveillance s'il existe un motif légal.

Corio est une société d'investissement à capital variable telle que visée dans l'article 76a du livre 2 du Code civil néerlandais. Cela implique que les dirigeants ont compétence, sous réserve d'approbation par le Conseil de Surveillance, pour émettre et racheter des actions. Une décision portant sur une modification des statuts, une dissolution, une fusion ou une scission juridique ne peut être prise par l'AGA que sur proposition du Conseil de Surveillance. Dans les accords à long terme souscrits par Corio avec ses financiers et investisseurs, il est stipulé que si une modification intervient dans le contrôle de Corio, ces derniers disposent de la possibilité d'exiger le remboursement anticipé des prêts accordés. Cela se produirait dans le cas d'une offre publique réussie.

Systemes de gestion du risque et de contrôle interne

Introduction

Corio dirige ses activités d'entreprise depuis un holding qui comprend, outre le directoire, les fonctions suivantes : Relations investisseurs, Stratégie, Trésorerie, Contrôle, Juridique et Déontologie, Gestion de l'information, Fiscalité, Gestion du risque et Ressources Humaines. La gestion des activités est assurée par six directions locales responsables de la gestion opérationnelle. Corio dispose d'une connaissance approfondie des pays qui lui permet de réagir rapidement et de manière adéquate à des situations et opportunités de marché qui évoluent. Les fonctions opérationnelles sont mises en place en fonction des spécificités locales. Cela concerne des processus élémentaires tels que les achats et les ventes, les autorisations et la gestion des centres ainsi que des processus de soutien. Les directions locales veillent à l'effectivité et l'efficacité des processus. Des rapports trimestriels permettent au holding de consolider les chiffres et de vérifier leur conformité par rapport au Manuel comptable de Corio et aux directives complémentaires.

Afin de garantir la qualité des systèmes de gestion du risque et de contrôle interne, un gestionnaire du risque du groupe a été désigné en 2006.

Recensement des risques

En 2007, la gestion du risque structurée et proactive a été davantage concrétisée. Ainsi, un cadre de risque et de contrôle a été développé selon le modèle du Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Ce cadre vise les principaux risques de compte-rendus stratégiques, opérationnels, déontologiques et financiers. Toutes les filiales et le holding ont été soumis à un processus systématique et

approfondi basé sur ce cadre afin d'identifier et d'évaluer les risques et les contrôles, et d'apporter une amélioration au contrôle, le cas échéant. Ce processus a permis de générer des comptes rendus de risque internes qui ont été abordés avec la direction de la filiale concernée. Chaque année, les directions des filiales signent une Lettre d'affirmation. Cette Lettre d'affirmation contient, outre des déclarations sur les comptes rendus financiers, des déclarations concernant la gestion de risque, l'intégrité et le respect du Code de conduite et de la législation et réglementation. De plus, une Lettre d'affirmation est rédigée par les fonctions du holding susnommées. Grâce aux processus susnommés, les risques et les points à améliorer sont clairs pour la gestion interne. Il se peut néanmoins qu'il y ait des circonstances qui donnent lieu à des risques non-identifiés ou que l'impact des risques identifiés est plus important que prévu. Les paragraphes suivants énumèrent les principaux risques et contrôles pour chaque catégorie COSO.

Risques stratégiques

Cette catégorie comprend tous les risques inhérents à l'investissement dans le secteur immobilier. Chaque année, la stratégie groupe est définie et évaluée par le directoire, après quoi sont mis en place les plans d'actions opérationnels. Dans ce contexte, les principaux risques sont recensés et les objectifs et la stratégie de la société réévalués et ajustés, si nécessaire. La stratégie fait l'objet de discussions internes et est soumise à l'approbation du Conseil de Surveillance. Cette stratégie est le point de départ du cycle de planification de Corio qui prend appui chaque année sur des plans opérationnels pluri-annuels établis par chaque filiale. Dans le cadre de ces plans une analyse détaillée de chaque actif immobilier est conduite afin de déterminer s'il doit être conservé ou vendu. Les données sont ensuite intégrées dans le budget groupe. L'élaboration du budget consolidé prend en compte les hypothèses des filiales sur les évolutions et développements économiques et démographiques des marchés nationaux.

Les décisions sont prises en fonction de la stratégie définie et soumises à l'accord du directoire. Dans des cas particuliers tels que définis dans le règlement du directoire, l'approbation du Conseil de Surveillance est requise. Des procès-verbaux sont dressés de toutes les prises de décision du directoire et du Conseil de Surveillance.

Risques opérationnels

Les risques opérationnels portent sur la gestion des actifs, la gestion immobilière ainsi que sur les dispositifs fonctionnels tels que les Systèmes d'information, les services fiscaux et juridiques.

Gestion des actifs

- Risques d'investissement, de cessions et de développement

Tous les investissements, développements et cessions sont évalués sur la base d'une proposition d'investissement ou de cession. Le directoire vise toutes les décisions d'investissement importantes, si l'investissement porte sur plus de 1% de la valeur totale du patrimoine immobilier tel que comptabilisé en fin d'exercice précédent il requiert l'approbation du Conseil de Surveillance.

- Risque d'évaluation

Le portefeuille immobilier de Corio est évalué quatre fois par an, tous les semestres par des experts externes, et les trimestres intermédiaires dans le cadre d'une évaluation interne. Lors de l'évaluation interne, les projets sont en principe indexés en fonction d'évolutions substantielles intervenues dans le marché et l'évolution des locations. Ils font l'objet d'une évaluation distincte conformément aux directives internes. Les filiales mandatent des évaluateurs externes compétents pour réaliser les évaluations externes. Ces évaluations prennent comme référence les méthodes utilisées, les hypothèses retenues et les résultats locatifs par rapport aux tendances du marché.

Gestion immobilière

- Vacance et risque d'impayés

Ce risque est maîtrisé en anticipant au moment opportun les dates d'échéance et de révisions des baux ainsi que l'évolution des revenus locatifs, en vérifiant la solvabilité des nouveaux locataires et en surveillant activement les

soldes débiteurs de l'ensemble des locataires.

- *Risque d'exploitation*

Chaque filiale dispose d'un département responsable de la maintenance et de la qualité (technique) des actifs immobiliers. Ce département veille à ce que l'entretien et les investissements aient lieu au moment opportun et assure la conformité et/ou mise en conformité avec la législation et la réglementation applicables à ces actifs. Les managers de portefeuille sont responsables de la maîtrise des coûts d'exploitation et d'administration.

- *Assurances*

Le portefeuille immobilier de Corio est assuré en responsabilité et dommages aux biens. En 2007, la responsabilité était assurée à concurrence de 100 millions d'euros par sinistre, avec un maximum de 100 millions d'euros par année. Le portefeuille immobilier est assuré pour la valeur de remplacement et pour la perte de loyer et ceci en partie par une assurance souscrite au niveau local, et en partie par une police contractée au niveau européen.

En France et en Espagne, il est possible de souscrire à des polices d'assurance nationales pour se garantir contre les dommages résultant du terrorisme. En Italie et en Turquie, Corio est assuré par des polices locales qui offrent une garantie contre les dommages terroristes. En mai 2003, la Compagnie de Réassurance pour les Dommages Terroristes NV a été constituée aux Pays-Bas. Cette compagnie de réassurance couvre les dommages communs de toutes les victimes du terrorisme jusqu'à un maximum de 75 millions d'euros par sinistre avec un montant maximal de 1 milliard d'euros par an. Corio peut y recourir.

Financement externe

Le financement et la gestion financière sont assurés au niveau du groupe, conformément aux directives et procédures décrites. L'organisation du financement est évaluée et validée périodiquement par le directoire. Cela comprend la détermination de fourchettes des taux d'intérêt à respecter, la détermination des règles applicables pour la couverture des risques de change, ainsi que la structure optimale du portefeuille de crédit.

- *Risque de disponibilité*

Le risque que des investisseurs ne soient pas disposés à prêter de l'argent à des taux acceptables est limité par l'étalement des dates d'échéance des crédits et par les facilités négociées à long terme en veillant à toujours disposer de suffisamment de facilités de crédit à court terme.

- *Risque de liquidité*

Corio doit à tout moment être en mesure de satisfaire ses obligations dans le cadre des crédits souscrits, notamment en respectant le ratio de couverture des intérêts. Le taux de couverture des intérêts est calculé en divisant les revenus locatifs nets par les charges d'intérêts nets. Le résultat ne doit pas être inférieur à 2,2. Corio doit également satisfaire aux exigences en matière de niveau d'endettement. Le montant total des crédits utilisés ne peut pas excéder 55 % des capitaux propres, après déduction des actifs intangibles. Le respect des ratios que Corio s'est engagée à respecter dans le cadre de ses contrats de prêts est vérifié chaque mois. Cette analyse est conduite sur la base du tableau de flux de trésorerie consolidé ajusté, les propositions d'investissement et cessions existantes et les éventuelles fluctuations dans les rentrées et sorties.

- *Risque de change*

Hormis la Turquie et la Bulgarie, Corio opère exclusivement dans les pays ayant adhéré à l'Union Économique et Monétaire. Pour les acquisitions en Turquie, une devise « fonctionnelle » est utilisée, afin d'équilibrer les risques économiques relatifs aux fluctuations des revenus locatifs. Ces devises sont l'euro ou le dollar américain. Les risques de change sont diminués en finançant les investissements par des crédits dans la même devise ou en utilisant des swaps de change.

- Risque de taux d'intérêt

Bien que l'indexation définie dans les baux garantisse un certain niveau de protection, cela ne suffit pas pour compenser une augmentation du taux d'intérêt sur cette même période. Depuis 2003, Corio veille à l'application du principe selon lequel les taux d'intérêt fixes à long terme représentent entre un tiers et deux tiers des financements.

Gestion de l'information et continuité des activités

Les critères principaux autour desquels l'infrastructure et l'organisation centrales de Corio sont aménagées sont la fonctionnalité, la confidentialité, l'intégrité et la disponibilité. L'infrastructure informatique se compose d'équipements informatiques aux Pays-Bas auxquels sont reliés des centres locaux depuis les implantations étrangères. Corio applique la norme ISO 17799:2005 qui est mise en œuvre dans ses propres standards et procédures. Un plan a été élaboré pour assurer la continuité des activités.

Fiscalité

La situation fiscale de Corio, dans tous les pays où le groupe est implanté, fait l'objet d'une veille au niveau central et d'un compte rendu au directoire. Corio possède aux Pays-Bas le statut d'entité fiscale non imposable en tant que société d'investissement au sens de l'article 28 de la Loi concernant l'Impôt sur les sociétés. Le maintien de ce statut requiert en permanence toute l'attention du directoire. Un système de support a été conçu pour permettre un contrôle adéquat des limites d'endettement. Ce système permet également de veiller au respect des obligations légales en matière de distribution du résultat applicable aux sociétés d'investissement.

Chaque filiale de Corio établit ses déclarations fiscales dans le pays où elle opère. Les déclarations de la société d'investissements Corio N.V. aux Pays-Bas ont été déposées jusqu'à la déclaration de 2005 incluse.

Conformité

Corio a déterminé un cadre d'analyse des risques juridiques au sein du groupe. Pour couvrir les risques afférents au non-respect de la législation et de la réglementation ayant un impact sur la gestion opérationnelle de Corio, une « Structure de contrôle » a été développée et Corio en poursuit la mise en œuvre. La « structure de contrôle » veille à ce que la connaissance des exigences issues de la législation et de la réglementation soit communiquée aux départements concernés et responsables au sein du groupe. Les filiales et les fonctions du groupe rédigent chaque année une Lettre d'affirmation sur le respect de la législation et de la réglementation. Cette façon de procéder permet d'obtenir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques juridiques.

Corio veille à ce que la gestion des activités soit conforme à la législation et à la réglementation. Cela inclut la prévention de la fraude, des délits d'initiés et des agissements contraires à la Loi sur le contrôle financier et les décisions qui en découlent.

Afin d'éviter et de déceler des conflits d'intérêts, l'attention des collaborateurs, des nouveaux membres du directoire et du Conseil de Surveillance est attirée lors de leur entrée en fonction sur les règlements en vigueur, tels le Code de conduite, le Code de déontologie, le Règlement du directoire et le Règlement du Conseil de Surveillance. Cela fait également partie du programme d'introduction des membres du Conseil de Surveillance. En outre, des vérifications préalables à l'emploi sont réalisées lors de l'embauche de personnel clé qui inclut les Personnes Désignées dans le cadre du Code de déontologie.

Communication des informations financières

Les filiales et les directions du groupe informent chaque trimestre le directoire des chiffres trimestriels et chaque année du budget et des projets annuels. Ces comptes rendus détaillés portent sur les développements du marché, les principales transactions locatives, l'évolution des soldes débiteurs, la réserve de projets de développement et l'évolution des résultats financiers pour la période écoulée. L'évaluation du respect des principes comptables de Corio fait partie intégrante des comptes rendus.

Déclarations

Déclaration de contrôle

L'approche choisie de la gestion du risque garantit un taux raisonnable de contrôle des risques et des processus. Elle est développée afin d'éviter les erreurs matérielles dans les comptes rendus financiers, et de signaler en temps opportun les défaillances éventuelles dans le contrôle des risques stratégiques, opérationnels, législatifs et réglementaires. Les systèmes de gestion du risque et de contrôle interne réduisent les risques à un niveau acceptable, mais n'excluent pas les erreurs de jugement dans le processus de prise de décision, les erreurs humaines, la soustraction intentionnelle aux processus de contrôle par des employés ou des tiers ou des circonstances imprévues. L'existence et l'efficacité de ces systèmes ne permettent par conséquent pas d'offrir une garantie absolue en matière de réalisation des objectifs.

Le processus de gestion du risque sera reconduit chaque année tel qu'il a été exécuté en 2007. En 2008, la mise en œuvre des plans d'action, l'intégration de la gestion du risque dans le cycle de planification et de contrôle et la surveillance de l'efficacité des mesures de contrôle seront poursuivies. En outre, une attention particulière sera portée lors de changement et mise en place de nouveaux processus.

Le directoire estime que les systèmes de gestion du risque et de contrôle interne de Corio satisfont suffisamment aux exigences qui découlent des principes et des dispositions de meilleure pratique du Code de gouvernance d'entreprise néerlandais. Ces systèmes se sont avérés raisonnablement efficaces pendant l'exercice financier et offrent par conséquent une garantie raisonnable quant à l'absence d'inexactitudes d'importance dans les comptes rendus financiers. Rien ne laisse présager que ces systèmes ne seront pas efficaces en 2008.

Déclaration en application de la Loi sur le contrôle financier

Le directoire déclare qu'il dispose d'une description de l'organisation de la gestion des activités. Cette description répond aux exigences imposées par la Loi sur le contrôle financier. En s'appuyant sur les systèmes de gestion du risque et de contrôle interne décrits dans ce chapitre, le directoire déclare que les différents aspects de la gestion opérationnelle ont été évalués au cours de l'exercice écoulé. Lors de ses travaux, le directoire n'a pas fait de constatations selon lesquelles il faudrait conclure que la gestion d'entreprise ne fonctionne pas efficacement ou conformément à la description qui en a été faite.

