



Corio N.V.

Jacobsweerd, St.Jacobsstraat 200, 3511 BT Utrecht
P.O. Box 8243, 3503 RE Utrecht, Pays-Bas

**RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
& LE CONTRÔLE INTERNE**

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne est publié conformément à l'article L. 621-18-3 du Code monétaire et financier et en vertu des articles 221-6 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'"AMF").

Ce rapport reprend les sections portant sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne contenues dans le rapport annuel publié par Corio N.V. (la « Société »).

Le rapport annuel de Corio N.V. est disponible, en versions anglaise et française, au siège social de la Société ou sur son site à l'adresse suivante : www.corio-eu.com. Une version française du rapport annuel est également disponible sur demande écrite au siège de la succursale française de la Société et à l'adresse suivante : 120, avenue Charles de Gaulle, 92 200 Neuilly sur Seine.

Une version française de ce rapport est disponible au siège social de la succursale française de Corio N.V. (120 avenue Charles de Gaulle, 92 200 Neuilly sur Seine, France) et peut être téléchargée sur le site de l'AMF (www.amf-france.org).

1. ORGANES SOCIAUX

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

1.1 Le Directoire

Composition

Le Directoire est composé d'au moins deux directeurs, nommés par le Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance fixe le nombre de membres du Directoire et désigne son Président. Il informe l'assemblée générale des actionnaires de sa décision de nommer un membre du Directoire.

Les membres du Directoire sont nommés pour une durée maximale de quatre ans, leur mandat prenant à la première assemblée générale annuelle des actionnaires suivant la fin de cette période, sauf démission antérieure. Ils sont rééligibles sans limite

Fonctionnement

La répartition des tâches du Directoire, ainsi que son mode de fonctionnement figurent dans les statuts et un règlement. Les statuts et le règlement peuvent être consultés sur le site internet de Corio, www.corio-eu.com.

Toutes mesures sont prises pour éviter les situations de conflits d'intérêts, réels ou apparents, entre la Société et les membres du Directoire. Les décisions relatives à la conclusion de transactions présentant des risques de conflits d'intérêts, nécessitent l'accord du Conseil de Surveillance.

Rémunération

La politique de rémunération des membres du Directoire a été fixée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 10 décembre 2004, sur proposition du Conseil de Surveillance. Elle a été portée à la connaissance du comité d'entreprise, par écrit, au moment de sa présentation à l'assemblée générale des actionnaires. La rémunération des membres du Directoire est fixée par le Conseil de Surveillance, en fonction de la politique arrêtée.

Pouvoirs

Le Directoire est en charge de la direction de la Société. Par conséquent, il est notamment responsable de la réalisation des objectifs, de la stratégie et la politique de la Société, ainsi que du résultat qui en découle. Le Directoire est tenu de justifier de sa gestion auprès du Conseil de Surveillance et de l'assemblée générale des actionnaires.

Le Directoire est responsable du respect de toute législation et réglementation applicables en matière des risques liés aux activités de l'entreprise et au financement de

la Société. Il en rend compte auprès du Conseil de Surveillance. Il est responsable de la qualité et du caractère exhaustif des communications financières publiées.

Le Conseil de Surveillance veille à ce que le Directoire assume ses responsabilités.

La stratégie du Groupe est déterminée par le Directoire, avec l'accord du Conseil de Surveillance. Selon cette stratégie, Corio est une société d'investissement indépendante qui investit dans l'immobilier européen, et plus particulièrement dans le secteur des commerces et centres commerciaux. Les principes éthiques dictés par la responsabilité qu'a la Société envers ses actionnaires, ses clients et ses collaborateurs gouvernent la mise en œuvre de cette stratégie.

1.2 Le Conseil de Surveillance

Composition

Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins trois membres. Ses membres sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires, sur proposition du conseil. Si un candidat obtient une majorité absolue de votes de défiance, représentant au moins un tiers du capital souscrit lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur sa candidature, celle-ci sera rejetée. En cas de rejet, le conseil propose un nouveau candidat. Si l'assemblée générale 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 simultanément le comité d'entreprise et l'assemblée générale des actionnaires de la nomination. L'assemblée peut recommander des personnes au conseil pour qu'elles soient proposées comme membres du Conseil de Surveillance. Par ailleurs, 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 2005, le cas ne s'est pas présenté.

Le mandat d'un membre du conseil est de quatre ans à compter de sa nomination, et prend fin lors de la première assemblée générale annuelle suivant l'expiration de ce délai de quatre ans. Un membre du conseil peut siéger pendant un maximum de douze ans au conseil.

Tous les membres du conseil, à l'exception de M. W Borgdorff, sont indépendants, étant précisé qu'un membre du conseil est considéré comme indépendant lorsqu'il ne remplit pas les critères de dépendance énoncés dans le code néerlandais relatif au gouvernement d'entreprise.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a élaboré des critères qui permettent 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 ses membres un président ainsi qu'un vice-président.

Fonctionnement

Le Conseil de Surveillance s'efforce de mettre à profit l'expérience et la compétence de ses membres pour les mettre aux services des activités et de la stratégie de Corio. Le conseil est organisé de manière à permettre à chaque membre d'exercer son esprit critique et en toute indépendance les uns vis-à-vis des autres, vis-à-vis du Directoire ou vis-à-vis de tout autre intérêt particulier.

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 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.

La répartition des tâches du conseil, de même que l'organisation du travail, sont fixées dans les statuts et un règlement intérieur. Le règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société.

Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance bénéficient d'une indemnisation dont le montant est fixé par l'assemblée générale des actionnaires.

Pouvoirs

Le Conseil de Surveillance 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 dans l'accomplissement de sa mission. Le Conseil de Surveillance est responsable de la qualité de son propre fonctionnement.

Les décisions relatives à la conclusion de conventions susceptibles de faire naître des conflits d'intérêt pour les membres du Conseil de Surveillance nécessitent son approbation. 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. Conformément à la loi néerlandaise sur le contrôle des sociétés d'investissement et au code civil hollandais, un rapport sur les conventions passées entre la Société et les personnes directement intéressées figure dans les comptes annuels, sous la rubrique "Autres informations". Ce rapport concerne les membres du Directoire, les membres du Conseil de Surveillance et les actionnaires principaux, et porte également sur les conventions impliquant une ou plusieurs personnes liées. Il précise dans quelles mesures ces conventions sont conformes aux règles applicables.

Comités

Le conseil comporte, en son sein, un comité d'audit, un comité des rémunérations et un comité des nominations. Leur tâche consiste à préparer les décisions du Conseil de Surveillance. Un règlement est établi pour chaque comité. Ces règlements sont consultables sur le site Internet de la Société.

Chaque comité rend compte au Conseil de Surveillance de l'exécution des tâches qui lui ont été déléguées.

La tâche la plus importante du comité d'audit consiste à veiller à l'intégrité et à l'exactitude des données publiées. Pour y parvenir, il 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 provisoires 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 de Surveillance. Il formule des recommandations au conseil concernant la nomination du commissaire aux comptes, l'approbation des comptes annuels, et l'étendue de ses vérifications. Lorsque c'est nécessaire, le comité d'audit organise des entretiens avec le commissaire aux comptes, auxquels ne participent pas les membres du Directoire.

1.3 Le secrétaire de la Société

Le Conseil de Surveillance est assisté par un secrétaire, qui veille au respect des procédures et s'assure que toute mesure engagée est conforme aux obligations et pouvoirs qui résultent des dispositions statutaires, légales ainsi que du code néerlandais « Tabaksblat ».

2. LE CONTRÔLE INTERNE

2.1 Politique et règlements adoptés par Corio

Le 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.

Suite à la mise en place du code de conduite, un responsable a été désigné pour assurer le traitement de l'information, des plaintes et des avertissements liés à ce code.

Le code de conduite est intégralement disponible sur le site internet de la Société.

Le code d'alerte et de gestion des anomalies

Les employés de la Société ont la possibilité de signaler, sans risquer de mettre en cause leur position, les irrégularités d'ordre général, opérationnel et financier au sein de la Société qu'ils auraient relevées. Un responsable a été désigné à cet effet.

Les employés ont la possibilité de signaler à leur supérieur et/ou au responsable désigné à cet effet toute anomalie supposée. Dans un certain nombre de cas, le code d'alerte stipule que le signalement peut être adressé au Président du Conseil de Surveillance.

Ainsi, les irrégularités relevées concernant les agissements des membres du Directoire doivent être signalées au Président du Conseil de Surveillance.

Le code d'alerte est communiqué à la direction locale des filiales qui reçoit les explications nécessaires et distribué aux collaborateurs. Le code d'alerte a été mis en œuvre aux Pays-Bas. Il est disponible sur le site Internet de la Société.

La gestion des incidents

Conformément aux obligations légales néerlandaises, une politique de gestion des incidents a été élaborée et est publiée sur le site Internet de Corio.

Code de déontologie / Règlement sur les investissements

Le code de déontologie et le règlement sur les investissements ont pour but de fixer les règles visant à éviter les opérations sur titres réalisées par des initiés.

Pendant certaines périodes, les transactions sur les titres Corio sont interdites pour toute personne disposant, croyant ou semblant disposer d'informations privilégiées. Par ailleurs, lorsqu'ils réalisent des transactions sur les titres Corio, les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance doivent agir en accord avec le « Règlement sur les investissements du Directoire et des membres du conseil ».

Un responsable a été désigné pour l'application du code de déontologie et du règlement sur les investissements. Il examine en particulier le nombre et les caractéristiques des transactions réalisées sur les titres Corio, par rapport aux règles en vigueur. Il procède à une évaluation a posteriori sur les transactions effectuées.

Toutes les transactions effectuées par les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance sur des titres Corio sont notifiées à l'Autorité néerlandaise de Contrôle des Marchés Financiers (AFM). Le règlement sur les investissements a été établi par le Conseil de Surveillance en concertation avec le Directoire.

Le code de déontologie et le règlement sur les investissements sont intégralement disponibles sur le site Internet de Corio.

Dans les filiales étrangères, et notamment les filiales françaises, le code de déontologie, le code de conduite et le code d'alerte ont été adaptés à la législation locale ; ils seront mis en œuvre en 2006. Les principes en ont déjà été arrêtés avec les directions de ces filiales.

Politique de communication

Les rapports et évaluations des analystes ne font pas l'objet de revues préalables en concertation avec la Société, ou de commentaires ou de corrections de celle-ci. La Société ne fait rien qui puisse restreindre l'indépendance des analystes vis-à-vis de la Société, et inversement.

Le Groupe est soucieux d'améliorer les échanges et la communication avec le monde de la finance internationale en mettant à disposition les informations essentielles par l'intermédiaire de son site Internet.

Grande Entreprise (« Structuurregime »)

Conformément à la loi néerlandaise, le régime de « Grande Entreprise » est applicable à Corio depuis le 5 janvier 2005. Il en résulte notamment que les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de Surveillance après proposition à l'assemblée des actionnaires et au comité d'entreprise. Par ailleurs, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée des actionnaires, sur proposition du Conseil de Surveillance et le comité d'entreprise dispose d'un droit de recommandation pour un tiers des membres du Conseil de Surveillance.

2.2 Système de gestion du risque et de contrôle

Recensement des risques

Au cours de l'exercice, une évaluation des risques significatifs encourus par l'entreprise a été effectuée. Cette évaluation a eu lieu aussi bien au niveau opérationnel que stratégique et financier. Afin d'identifier et d'évaluer les risques opérationnels, deux sessions de travail ont eu lieu entre les directions générales de toutes les filiales et le Directoire. Une session de travail a également eu lieu à l'automne, au cours de laquelle le Conseil de Surveillance et le Directoire ont effectué un inventaire commun, mettant l'accent sur les risques aux niveaux stratégique et financier, ainsi que la détermination des priorités. Le soutien de consultants extérieurs a facilité les sessions de travail sur ces sujets.

Une différence de calendrier a été observée en ce qui concerne, respectivement, les risques de nature opérationnelle et ceux de type stratégique et financier.

Les risques stratégiques et financiers ont été évalués par rapport aux objectifs stratégiques et financiers, tels que résumés dans le rapport annuel, sous le chapitre du rapport du Directoire. L'identification des risques existants a permis, notamment, de mettre en évidence l'importance du facteur temps « *time-dependent* ».

La totalité des facteurs de risques identifiés peut être résumée comme suit :

- La répartition pertinente des actifs, par type aussi bien que par lieu et période ;
- La communication d'informations (notamment financières) ;
- Les changements de réglementation, y compris la réglementation sur le statut fiscal ;
- Les changements macroéconomiques, en particulier par rapport à l'évolution de la rentabilité ;

Sont également pris en compte les risques opérationnels en rapport avec :

- La gestion des baux venant à échéance ;
- Une gestion des coûts efficace ;
- Des risques d'exécution des projets en cours.

Cet inventaire sera évalué régulièrement.

Assurances

Le portefeuille immobilier de Corio est assuré en responsabilité et dommages aux biens. La responsabilité est assurée à concurrence de 50 millions d'euros par sinistre, avec un maximum de 100 millions d'euros par année. La police européenne d'assurance responsabilité est limitée, en ce qui concerne les pertes purement financières, à un maximum de 1 million d'euros, avec une franchise de 25 000 euros par sinistre. Le portefeuille immobilier est assuré pour la valeur à neuf et pour la perte de loyer et ceci pour partie par une assurance souscrite au niveau local et pour partie par une police contractée au niveau européen. La perte de loyers, par exemple, est également couverte par l'assurance. La police européenne comporte une franchise de 250 000 euros par sinistre avec un maximum d'un million d'euros par an.

De plus, Corio a contracté une assurance responsabilité civile à hauteur de 10 millions d'euros au profit des dirigeants et des membres du Conseil de Surveillance.

Depuis les événements du 11 septembre 2001, les assureurs ont modifié les garanties des dommages résultant du terrorisme. Cependant, 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, 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 résultant du terrorisme jusqu'à 75 millions d'euros par sinistre avec un montant maximal d'un milliard d'euros par an. Corio peut prétendre à cette assurance.

Sécurisation des technologies de l'information et de la communication (TIC)

L'infrastructure TIC se compose d'équipements informatiques aux Pays-Bas auxquels sont reliés les centres locaux des implantations étrangères. Le bon fonctionnement de la continuité et de la sécurisation de l'infrastructure TIC est surveillé 24 heures sur 24. Une sauvegarde de tous les systèmes vitaux d'information est effectuée afin qu'en cas de panne, les activités puissent reprendre en moins d'une heure avec un minimum de perte en données. En cas de catastrophe, une possibilité de reroutage vers un fournisseur de services externe a été prévue grâce auquel les systèmes sont à nouveau opérationnels sous deux jours avec les dernières sauvegardes.

Le processus de planification

Le cycle de planification de Corio comporte une planification pluriannuelle, effectuée tous les ans, au cours de laquelle la stratégie est exprimée au cours d'un processus qui agit de haut en bas (*top down*) et de bas en haut (*bottom up*). Ce processus comprend une description précise des tâches et actions à entreprendre. Les risques importants pour l'entreprise sont identifiés au cours de ce processus. Une évaluation et un éventuel ajustement des objectifs et de la stratégie de la Société ont également lieu à ce moment.

En outre, la planification pluriannuelle comprend une identification d'éléments importants tels que par exemple, le développement économique général des marchés domestiques sur lesquels Corio est présent, la croissance de la consommation et les

évolutions démographiques, aussi bien que les développements ou restrictions intervenant au sein de l'organisation. Dans le cadre de la gestion du risque, une attention particulière est accordée à l'analyse du portefeuille, aux avantages de la diversification internationale entre pays de référence et régions économiques à l'intérieur d'un pays, ainsi qu'à la diversification entre secteurs (c'est à dire les centres commerciaux et les commerces, les bureaux ou les entrepôts).

Organisation du financement

Le financement et la gestion financière sont assurés au niveau du Groupe, conformément aux directives et procédures décrites dans le rapport annuel. L'organisation du financement est évaluée et validée périodiquement par le Conseil de Surveillance. Elle comprend la détermination des fourchettes des taux d'intérêt à respecter, des règles applicables pour la couverture des risques de change, ainsi que la fourchette de durée moyenne du portefeuille de crédit. Le Directoire informe régulièrement le Conseil de Surveillance des décisions prises pour l'organisation du financement.

Le processus de contrôle budgétaire

Outre la planification pluriannuelle, il existe un processus annuel budgétaire détaillé. Le processus budgétaire et la planification pluriannuelle, ainsi que l'organisation du financement, servent conjointement de référence aux systèmes de gestion et de contrôle du risque interne. A cela s'ajoute l'évaluation des performances des activités qui est faite en fonction de critères quantitatifs et qualitatifs. Le respect d'un cadre de politique du Groupe et celui des procédures s'inscrivent également dans ce dispositif de gestion. Chaque trimestre, le Directoire s'entretient avec les directions des filiales sur l'évolution du marché, l'évolution des résultats financiers, les transactions locatives importantes, l'évolution des créances et des projets de développement, ainsi que les évolutions de l'organisation et des technologies de l'information.

L'attention est portée sur les risques sous-jacents et les prévisions revues pour l'année en cours.

Des processus similaires, adaptés aux spécificités locales sont mis en place au sein des filiales. Ils portent sur les activités opérationnelles telles que la location, la gestion des centres commerciaux, les acquisitions et les cessions. Ils portent également sur les processus d'accompagnement, tels que les études de marché, les affaires juridiques, techniques, informatiques, les finances ou les ressources humaines. La direction des filiales s'assure de l'efficacité et la pertinence des processus et rend compte au Groupe.

Processus d'investissement

Les décisions d'investissement sont soumises à l'approbation du Directoire, et à celle du Conseil de Surveillance de Corio lorsque l'ampleur d'un projet d'investissement le justifie. Dans ce processus, le Directoire reçoit les conseils de la commission des investissements, qui est composée de trois cadres dirigeants (*senior managers*). Les propositions d'investissement nécessitant l'approbation du Conseil de Surveillance sont analysées par cette commission au préalable.

Les projets importants font l'objet d'évaluations régulières, les principales leçons sont identifiées et commentées (*lessons learned*) au cours de réunions des cadres dirigeants.

2.3 Contrôle et surveillance

Déclaration interne de représentation

Une fois par an, tous les directeurs des filiales signent une déclaration interne dans laquelle ils confirment par écrit que les procédures et règlements sont respectés. Cette déclaration porte sur l'intégrité et le respect du code de conduite, de la législation et de la réglementation, des principes comptables, des directives concernant les systèmes de gestion du risque et de contrôle interne, ainsi que de la communication d'informations financières. Ces procédures et règlements sont, pour ce qui est de la gestion, exposés dans une notice intitulée « procédures et directives ».

Situation fiscale

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. Il s'agit ici autant de l'observation, que de la réalisation ponctuelle de déclarations, ainsi que de l'optimisation de la situation fiscale pendant l'année en cours et les exercices qui suivent. En outre, un inventaire des risques importants par rapport à la situation fiscale a lieu périodiquement.

Corio possède aux Pays-Bas le statut d'entité fiscale imposable en tant que société d'investissement au sens de l'article 28 de la loi néerlandaise sur l'impôt sur les sociétés. Le maintien de ce statut requiert en permanence toute l'attention du Directoire.

Un système support a été conçu pour permettre un bon contrôle de l'évolution des financements. Ce système permet également de veiller aux respects des obligations légales en matière de distribution de résultat applicable aux sociétés d'investissement.

Gestion juridique

Les filiales du Groupe sont responsables de l'observation de la législation et de la réglementation qui leur est applicable. Les risques juridiques de toutes les sociétés du Groupe sont évalués périodiquement. Corio est en phase finale du développement d'une « structure de contrôle » permettant d'observer l'évolution de la législation et la réglementation. Pour ce faire, toutes les lois et réglementations sont identifiées. Une structure permettant de couvrir au mieux les risques de conformité de Corio, est ensuite mise en place. La « structure de contrôle » veille à ce que la connaissance des exigences issues de la législation et de la réglementation soit traitée par les départements directement responsables.

* * *

RÉSUMÉ

Compte tenu de ce qui précède en ce qui concerne les risques des rapports financiers, le Directoire estime que :

- les systèmes de gestion et de contrôle fournissent une assurance raisonnable que le rapport financier ne contient pas d'anomalies significatives ;
- les systèmes de gestion et de contrôle des risques ont fonctionné convenablement en 2005 ;
- rien n'indique que les systèmes de gestion et de contrôle des risques ne fonctionneront pas convenablement pendant l'exercice 2006.

Les informations mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux risques autres que les risques financiers (risques opérationnels et stratégiques, ainsi que légaux et réglementaires).

* * *