

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

MB RETAIL EUROPE

Société anonyme au capital de 26 666 939,20 €.
Siège social : 3, rue du Colonel Moll, 75017 Paris.
328 718 499 R.C.S. Paris.
Documents comptables annuels provisoires.
(Projets non vérifiés par les commissaires aux comptes.)

A. — Comptes sociaux.

I. — Bilan au 20 décembre 2006.

(En euros.)

Actif	Période du 01/10/2006 au 20/12/2006			Au 30/09/2006
	Brut	Amortissement	Net (N)	Net (N-1)
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Total immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles :				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles				
Immobilisations financières :				
Participation par M.E				
Autres participations	26 120 791		26 120 791	
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total immobilisations financières	26 120 791		26 120 791	
Actif immobilisé	26 120 791		26 120 791	
Stocks et en-cours :				
Stocks de matières premières				

Stocks d'en-cours de product. De biens				
Stocks d'en-cours product. De services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
Total stocks et en-cours				
Créances :				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	520 399,62		520 399,62	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total créances	520 399,62		520 399,62	
Disponibilités et divers :				
Valeurs mobilières de placement	123 428	69 703	53 725	
Disponibilités	1 918,70		1 918,70	541 010
Charges constatées d'avance				
Total disponibilités et divers	125 346,70	69 703	55 643,70	541 010
Actif circulant	645 746,32	69 703	576 043,32	541 010
Frais d'émission, emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion d'actif				
Total général	26 766 537,32	69 703	26 696 834,32	541 010

Passif	(N) 20/12/2006	(N-1) 30/09/2006
Situation nette :		
Capital social ou individuel dont versé : 26 666 939,20	26 666 939,20	5 597 392
Prime d'émission, de fusion, d'apport	13 591	2 212 626
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence)	272 714	272 714
Réserve légale		514 554
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-291 443,20	-12 922 112
Résultat de l'exercice	-162 060,82	4 865 836
Total situation nette	26 499 740,18	541 010
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	26 499 740,18	541 010
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres :		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges :		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		

Emprunts et dettes financières divers		
Total dettes financières		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes diverses	197 094,14	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total dettes diverses	197 094,14	
Produits constatés d'avances		
Dettes	197 094,14	
Ecarts de conversion passif		
Total général	26 696 834,32	541 010

II. — Compte de résultat.

(En euros.)

	France	Export	(N) 20/12/2006	(N-1) 30/09/2006
Ventes de marchandises				
Production vendue de services				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				2 999
Total produits d'exploitation				2 999
Charges externes :				
Achats de marchandises				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement				
Variations de stock (matières premières et approvisionnement)				
Autres achats et charges externes			220 175,44	
Total Charges externes			220 175,44	
Impôts, Taxes et versements assimilés				
Charges de personnel :				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Total charges de personnel				
Dotations d'exploitation :				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				276 997

Total dotations d'exploitation				276 997
Autres charges d'exploitation				
Total Charges d'exploitation			220 175,44	276 997
Résultat d'exploitation			-220 175,44	-273 998
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			4 389,62	
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges			123 428	
Total des produits financiers			127 817,62	
Charges financières :				
Dotations financières aux amortissements et provisions			69 703	
Intérêts et charges assimilées				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total Charges Financières			69 703	
Résultat financier			58 114,62	
Résultat courant avant impôts			-162 060,82	-273 998
Produits exceptionnels :				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				7 352 401
Reprises sur provisions et transferts de charges				
				7 352 401
Charges exceptionnelles :				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				2 212 567
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
				2 212 567
Résultat exceptionnel				5 139 834
Participation des salariés aux fruits de l'expansion				
Impôts sur les bénéfices				
Total des produits			127 817,62	7 355 400
Total des charges			289 878,44	2 489 564
Bénéfice ou perte			-162 060,82	4 865 836

III. — Projet d'affectation du résultat.

Le conseil d'administration de MB RETAIL EUROPE proposera à ses actionnaires, réunis en assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 20 décembre 2006, d'affecter la perte de l'exercice qui s'élève à (162 060,82) euros au compte report à nouveau.

IV. — Annexes aux comptes sociaux.

1. — Faits caractéristiques de l'exercice.

a) Projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire initié par Chamatex et Jean-Claude Montagnon : Compte tenu des faibles volumes échangés sur l'action de la Société, d'une capitalisation boursière peu élevée, d'un flottant réduit, et compte tenu de l'absence de perspective offerte par un maintien de la cotation : Chamatex, agissant de concert avec Jean-Claude Montagnon, (détenant ensemble 1 287 900 actions Chaîne et Trame) a déposé le 2 juin 2006 un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire afin d'offrir une liquidité aux actionnaires au prix unitaire de 1 euro, sur la totalité des actions qu'ils ne détenaient pas à ce jour.

b) Acquisition du bloc de contrôle de la Société par le groupe Meyer Bergman auprès de Chamatex et Jean-Claude Montagnon / Filialisation puis cession par la Société de ses activités existantes et passées : Préalablement à la délivrance par l'AMF de l'avis de recevabilité de cette offre, Chamatex et Monsieur Jean-Claude Montagnon ont signé, le 5 juillet 2006, un accord prévoyant la cession des 1 287 900 actions de la Société qu'ils détenaient ensemble à la société de droit anglais Meyer Bergman Limited (ou toute autre entité affiliée qui s'y substituerait).

Un communiqué de presse relatif à la signature de cet accord a été diffusé conjointement par Meyer Bergman Limited et le groupe Chamatex sous forme d'avis financier dans le journal Les Echos en date du 26 juillet 2006.

La cession était subordonnée à la réalisation de certaines opérations préalables et la levée de conditions suspensives, à savoir

— apport par la Société à une entité du groupe Chamatex de l'ensemble des éléments d'actif et de passif rattachés à ses activités actuelles et passées, puis cession par la Société à Chamatex des actions reçues en rémunération de l'apport ;

— jugement définitif du Tribunal de Commerce d'Annonay autorisant les opérations d'apport susvisées ainsi que la cession des 1 287 900 actions de la Société ;

— que les actions de la Société soient toujours admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext[$U+x0099$] et la procédure de retrait obligatoire initiée par Monsieur Jean-Claude Montagnon et la société Chamatex le 2 juin 2006 ait été déclarée sans objet ou sans suite par une décision devenue définitive de l'AMF.

Par jugement en date du 21 juillet 2006, le Tribunal de Commerce d'Annonay a autorisé le transfert des activités de la Société à une entité du groupe Chamatex ainsi que la cession des actions de la Société détenues par Chamatex et Monsieur Jean-Claude Montagnon au groupe Meyer Bergman. Il est en effet rappelé que Chamatex ainsi que sa filiale Chaîne et Trame avaient été placés sous redressement judiciaire le 1er juillet 2004, le Tribunal de Commerce d'Annonay ayant par la suite homologué le 9 septembre 2005 un plan de redressement judiciaire par voie de continuation d'activité.

La filialisation (par voie d'apport) par la Société de ses activités actuelles et passées a été approuvée par les actionnaires de la Société le 12 septembre 2006 et par les actionnaires de la société bénéficiaire de l'apport (Chaîne et Trame Exploitation) le 29 septembre 2006. La cession par la Société des actions Chaîne et Trame Exploitation reçues en rémunération des apports à Chamatex a été réalisée le 29 septembre 2006.

Enfin, le collège de l'AMF a autorisé le 3 octobre 2006 la société Chamatex à renoncer à son projet d'offre publique de retrait éventuellement suivie d'un retrait obligatoire déposé le 2 juin 2006 (cf. avis n° 206C1864 publié par l'AMF le 5 octobre 2006). Il est en effet rappelé que le 2 juin 2006, Chamatex et Monsieur Jean-Claude Montagnon avaient déposé un projet d'offre publique de retrait visant la totalité des actions de la Société non détenues par eux (cf. avis n° 206C1065 publié par l'AMF le 2 juin 2006).

Le contrat de cession du 5 juillet 2006 a été amendé par les parties le 5 octobre 2006 pour modifier les stipulations relatives au prix par action.

L'ensemble des opérations préalables et conditions suspensives ayant été réalisées, MB Retail, société affiliée à Meyer Bergman Limited, a acquis le 6 octobre 2006, un bloc de 1 287 900 actions de la Société représentant, après réalisation de la cession, 92,04% du capital et des droits de vote de la Société. L'acquisition du bloc d'actions a été réalisée selon la procédure dite de « cession hors marché » prévue aux articles 516-2 à 516-4 du Règlement général de l'AMF.

MB Retail a acquis les 1 287 900 actions de la Société auprès de Chamatex et Monsieur Jean-Claude Montagnon pour un prix global de 891 008 euros (soit un prix unitaire de 0,69 euro).

c) Modification de l'objet social de la Société et transfert du siège social de la Société : L'objet social et les statuts de la Société ont été réaménagés le 12 septembre 2006 avec effet à la date d'acquisition du bloc de contrôle Chaîne et Trame par le groupe Meyer Bergman, soit le 6 octobre 2006, pour les rendre conformes à la nouvelle activité de la Société orientée vers l'investissement immobilier.

Le siège social de la Société a été transféré le 6 octobre 2006 du lieu dit « Les Turcs » (07290 Ardoix) au 3, rue du Colonel Moll (75017 Paris).

d) Offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la Société déposée par MB Retail : Le 13 octobre 2006, MB Retail a déposé à l'AMF un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la Société, au prix de 1,50 euro par action. La Société a déposé le même jour un projet de note en réponse.

L'AMF a par la suite apposé le visa n°06-397 en date du 7 novembre 2006 sur la note d'information de MB Retail en application de la décision de conformité en date du 8 novembre 2006. La note en réponse de la Société avait pour sa part reçu le visa n°06-398 en date du 7 novembre 2006. Lors de cette offre, qui s'est déroulée du 10 au 23 novembre 2006, MB Retail n'a acquis aucun titre.

e) Modification de l'exercice social : Lors de l'assemblée générale ayant approuver l'Opération en date du 20 décembre 2006, a été également soumis à l'approbation des actionnaires la modification des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social. Celui-ci s'ouvrira le 21 décembre et se terminera le 20 décembre de chaque année. L'exercice social a donc été clos par anticipation le 20 décembre 2006.

2. – Règles et méthodes comptables.

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence et conformément au règlement 99-03, adopté par le CRC le 23 avril 1999.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

— continuité d'exploitation ;

— indépendance des exercices ;

— permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

2.1. Immobilisations Financières :

(En euros)	Valeur brute début d'exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			26 120 791
Créances rattachées à participations			
Autres titres immobilisés			

Prêts et autres immobilisations financières			
Total immobilisations financières			26 120 791

(En euros)	Diminution par virement	Diminution par cessions, mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			26 120 791	
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
Total immobilisations financières			26 120 791	

Les immobilisations financières correspondent à des titres de participation. Elles font l'objet d'une dépréciation au cas par cas, si leur recouvrement s'avère douteux. Il n'y a pas eu lieu de constater de provision au cours de l'exercice écoulé

2.2. Etat des créances. — Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les dettes en monnaies étrangères sont évaluées au cours du jour à la clôture de l'exercice. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine. — Autres créances : Les autres créances s'analysent comme suit :

(En euros)	
Compte courant Hofima	516 010
Intérêts C/C Hofima	4 390
Total des autres créances	520 400

La société possède une créance de 516 milliers d'euros envers la société Nocobus BV suite à la conclusion d'une convention de centralisation trésorerie excédentaire entre les deux sociétés.

2.3. Etat des dettes (en euros) :

— Dettes fournisseurs : Les dettes fournisseurs et comptes rattachés se décomposent de la façon suivante :

(En euros)	
Fournisseurs	27 896
Fournisseurs – Factures non parvenues	169 198
Total dettes fournisseurs	197 094

Les factures non parvenues concernent principalement des honoraires.

2.4. Disponibilités et divers. — La société dispose de 55 644 Euros de disponibilités dont 53 725 Euros représentant les actions propres auto-détenues par la société.

2.5. Capitaux propres. — Le capital social se compose de 66 667 348 actions de 0,4 euro chacune, entièrement libérées.

	Valeur au 01/10/2006	Augmentations	Diminutions	Valeur au 20/12/2006
Capital social	5 597 392	26 107 200	5 037 653	26 666 939
Prime d'émission	2 212 626	13 591	2 212 626	13 591
Ecart de réévaluation	272 714	0	0	272 714
Réserve légale	514 555		514 555	0
Report à nouveau	-12 922 112		-12 630 669	-291 443
Résultat de l'exercice	4 865 836	-162 061	4 865 836	-162 061
Total	541 010	25 958 730	0	26 449 740

3. – Autres informations.

— Evénements post clôture : La société a opté pour le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts. Conformément à l'article 208 CIII du CGI, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés en faveur des sociétés d'investissements immobiliers cotées s'applique à compter du 21 décembre 2006, date d'ouverture de l'exercice fiscal de la société.

B. — Comptes consolidés.

I. — Bilan consolidé au 20 décembre 2006.

(En euros.)

Actif	Annexe	Net 20/12/2006	Net 30/09/2006
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immeuble de placement	4.2	135 000 000	135 000 000
Immeuble d'exploitation			
Immobilisations en cours			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations financières	4.3	20 538	20 538
Total actif non courant		135 020 538	135 020 538
Actif courant			
Créances clients	5.1	2 968 461	2 941 154
Autres créances	5.1	15 712 514	16 300 457
Trésorerie et équivalents	5.4	2 051 988	2 091 029
Total actif non courant		20 732 963	21 332 639
Total général actif		155 753 502	156 353 177

Passif	Annexe	20/12/2006	30/09/2006
Capitaux propres :			
Capital		37 000	37 000
Réserves consolidés		20 180 477	-440 339
Résultat net consolidé		7 186 260	19 729 810
Total capitaux propres		27 403 737	19 326 471
Intérêts minoritaires		174	125
Passif non courant :			
Dettes financières	5.2	113 058 234	113 127 307
Dépôts et cautionnements	5.2	1 131 535	1 120 302
Provisions pour risques et charges			
Dettes fiscales et sociales			
Total passif non courant		114 189 769	114 247 609
Passif courant :			
Fournisseurs	5.2	4 055 646	4 699 239
Dettes fiscales et sociales	5.2	5 197 181	13 221 916
Autres dettes	5.2	4 906 993	4 857 816
Total passif courant		14 159 821	22 778 972
Total passif		128 349 591	137 026 581
Total général passif		155 753 502	156 353 177

II. — Décomposition des capitaux propres.

(En euros.)

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Ecart de réévaluation	Réserves et bénéfices non distribués	Autres	Résultat consolidé part du groupe	Total capitaux propres
Au 30 septembre 2005 ajusté	37 000	0	0	-2 430 888	0	0	-2 393 888
Ajustements de consolidation IFRS			0	1 990 548		19 729 810	21 720 359
Au 30 septembre 2006	37 000	0	0	-440 339	0	19 729 810	19 326 471
Affectation du résultat consolidé au 30 septembre 2006				19 729 810			19 729 810
Ajustements de consolidation IFRS				891 008		7 186 260	8 077 267
Au 20 décembre 2006	37 000	0	0	20 180 477	0	7 186 260	27 403 737

— Détail des variations du poste « Réserves et bénéfices non distribués » :

Au 30 septembre 2005 ajusté	-2 430 888
Actualisation des dépôts de garantie (IAS 32)	125 690
Actualisation des différés de paiement (IAS 32)	569 690
Etalement des franchises de loyers (IAS 17)	272 497
Coûts des emprunts (IAS 23)	581 485
Variation de juste valeur (IAS 40)	441 369
Au 30 septembre 2006	-440 339
Affectation résultat consolidé 30/09/06	19 729 810
Coûts de cotation MBRE SA	891 008
Au 20 décembre 2006	20 180 477

III. — Compte de résultat consolidé.

(En euros.)

	Annexe	Net 20/12/2006	Net 30/09/2006
Revenus locatifs	5.7	1 485 599	7 137 530
Charges locatives facturées	5.7	619 601	3 012 025
Charges locatives	5.7	-940 207	-3 144 140
Autres produits et charges sur immeubles			
Loyers nets		1 164 993	7 005 415
Revenus des autres activités		553	4
Frais de personnel			
Autres frais généraux			
Autres produits et charges		-352 576	-1 001 351
Ajustements de valeurs des immeubles de placement			30 420 000
Excédent brut d'exploitation		812 970	36 424 068
Amortissements des immeubles			
Autres amortissements et provisions		-186 576	-1 232 210
Résultat opérationnel		626 394	35 191 858
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Coût de l'endettement net	5.7	-904 561	-4 038 326
Autres produits financiers		445 977	
Autres charges financières		-400 275	-179 139

Résultat avant impôt		-232 465	30 974 393
Impôt sur les résultats	5.7	7 418 772	-11 244 453
Résultat net		7 186 307	19 729 940
Intérêts minoritaires		47	129
Résultat net part du groupe		7 186 260	19 729 810
Résultat par action		194	533
Résultat dilué par action		194	533
Nombre d'actions		37 000	37 000

IV. — Tableau des flux de trésorerie consolidé.

(En euros.)

	20/12/2006	30/09/2006
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés (y compris intérêts minoritaires)	7 186 307	19 729 940
Neutralisation amortissements	0	0
Neutralisation provisions	186 576	1 232 210
Neutralisation coûts de cotation	349 998	
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement (sans incidence sur la trésorerie)		-30 420 000
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	7722 881	-9 457 850
Coût de l'endettement financier net	904 561	4 038 326
Charge d'impôt	-7 418 772	11244453
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	1208 670	5 824 929
Impôt versé	0	0
Augmentation des clients et autres débiteurs	518 544	-5 855 274
Augmentation des fournisseurs et autres créditeurs	-1 162 204	4 824 919
Flux net de trésorerie généré par l'activité	565 010	4 794 574
Activités d'investissement		
Produits de cession d'immobilisations corporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	0	-80 000
Acquisition d'immeubles de placement	0	0
Acquisition d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition de filiales	541 009	0
Remboursement d'emprunts	0	0
Acquisition d'intérêts minoritaires	0	0
Intérêts reçus	0	0
Subventions publiques reçues	0	0
Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement	541 009	-80 000
Activités de financement		
Produits provenant de l'exercice d'options	0	
Coûts de transactions d'émission d'actions	0	0
Remboursement de dettes sur contrats de location financement	0	0
Tirages d'emprunts	0	50 000

Remboursements d'emprunts	0	0
Intérêts payés	-1 145 060	-4 760 946
Dividendes versés aux actionnaires ordinaires de la société mère	0	0
Dividendes versés aux minoritaires	0	0
Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement	-1 145 060	-4 260 946
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	-39 042	453 628
Différence de change nette		
Trésorerie et équivalents de trésorerie début exercice	2 091 029	1 637 401
Trésorerie et équivalents de trésorerie fin exercice	2 051 988	2 091 029

V. — Annexe aux comptes consolidés.

1. – Information générale.

Le groupe Meyer Bergman est un fonds immobilier basé à Londres et à La Haye qui développe depuis une quarantaine d'années des projets immobiliers en Europe allant de la promotion à la gestion d'actifs immobiliers.

Souhaitant se doter d'un véhicule d'investissement immobilier coté en France pour saisir les opportunités des marchés de capitaux et accroître sa capacité d'intervention sur le marché immobilier notamment français, le groupe Meyer Bergman a pris le contrôle de la société MBRE SA.

MBRE SA ayant vocation à exercer une activité patrimoniale de foncière cotée investissant principalement dans des centres commerciaux et des projets de centres commerciaux se situant, soit en France, soit dans l'Union Européenne, il est ainsi apparu pertinent au groupe Meyer Bergman d'apporter à MBRE SA, via sa filiale MB Retail BV, 100% des actions de la SAS SQY Ouest qui détient, via la SNC PCUAP, le centre commercial SQY Ouest localisé dans le centre ville de Saint Quentin en Yvelines.

Le développement, la gestion immobilière et la commercialisation de ce centre a été confié à un prestataire externe, la Société SCC (Société des Centres Commerciaux).

La société MBRE est cotée au premier marché d'Euronext Paris.

2. – Faits caractéristiques de l'année.

a) Projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire initié par Chamatex et Jean-Claude Montagnon : Compte tenu des faibles volumes échangés sur l'action de MBRE SA, anciennement dénommée Chaîne et Trame, d'une capitalisation boursière peu élevée et d'un flottant réduit, et compte tenu de l'absence de perspective offerte par un maintien de la cotation, Chamatex, agissant de concert avec Jean-Claude Montagnon, (détenant ensemble 1 287 900 actions Chaîne et Trame) a déposé le 2 juin 2006 un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire afin d'offrir une liquidité aux actionnaires au prix unitaire de 1 euro, sur la totalité des actions qu'ils ne détenaient pas à ce jour.

b) Acquisition du bloc de contrôle de MBRE SA par le groupe Meyer Bergman auprès de Chamatex et Jean-Claude Montagnon : Préalablement à la délivrance par l'AMF de l'avis de recevabilité de cette offre, Chamatex et Monsieur Jean-Claude Montagnon ont signé, le 5 juillet 2006, un accord prévoyant la cession des 1 287 900 actions de MBRE SA qu'ils détenaient ensemble à la société de droit anglais Meyer Bergman Limited (ou toute autre entité affiliée qui s'y substituerait).

Un communiqué de presse relatif à la signature de cet accord a été diffusé conjointement par Meyer Bergman Limited et le groupe Chamatex sous forme d'avis financier dans le journal Les Echos en date du 26 juillet 2006.

La cession était subordonnée à la réalisation de certaines opérations préalables et la levée de conditions suspensives, à savoir :

— apport par MBRE SA à une entité du groupe Chamatex de l'ensemble des éléments d'actif et de passif rattachés à ses activités actuelles et passées, puis cession par MBRE SA à Chamatex des actions reçues en rémunération de l'apport ;

— jugement définitif du Tribunal de Commerce d'Annonay autorisant les opérations d'apport susvisées ainsi que la cession des 1 287 900 actions de MBRE SA ;

— que les actions de MBRE SAS soient toujours admises aux négociations sur le marché réglementé Eurolist by Euronext[U+x0099] et la procédure de retrait obligatoire initiée par Monsieur Jean-Claude Montagnon et la société Chamatex le 2 juin 2006 ait été déclarée sans objet ou sans suite par une décision devenue définitive de l'AMF.

Par jugement en date du 21 juillet 2006, le Tribunal de Commerce d'Annonay a autorisé le transfert des activités de MBRE SA à une entité du groupe Chamatex ainsi que la cession des actions de MBRE SA détenues par Chamatex et Monsieur Jean-Claude Montagnon au groupe Meyer Bergman. Il est en effet rappelé que Chamatex ainsi que sa filiale Chaîne et Trame avaient été placés sous redressement judiciaire le 1er juillet 2004,

Le Tribunal de Commerce d'Annonay ayant par la suite homologué le 9 septembre 2005 un plan de redressement judiciaire par voie de continuation d'activité.

c) Filialisation puis cession par MBRE SA de ses activités existantes et passées : La filialisation (par voie d'apport) par MBRE SA de ses activités actuelles et passées a été approuvée par les actionnaires de MBRE SA le 12 septembre 2006 et par les actionnaires de MBRE SA bénéficiaire de l'apport (Chaîne et Trame Exploitation) le 29 septembre 2006. La cession par MBRE SA des actions Chaîne et Trame Exploitation reçues en rémunération des apports à Chamatex a été réalisée le 29 septembre 2006.

Enfin, le collège de l'AMF a autorisé le 3 octobre 2006 MBRE SA Chamatex à renoncer à son projet d'offre publique de retrait éventuellement suivie d'un retrait obligatoire déposé le 2 juin 2006 (cf. avis n° 206C1864 publié par l'AMF le 5 octobre 2006). Il est en effet rappelé que le 2 juin 2006, Chamatex et Monsieur Jean-Claude Montagnon avaient déposé un projet d'offre publique de retrait visant la totalité des actions de MBRE SA non détenues par eux (cf. avis n° 206C1065 publié par l'AMF le 2 juin 2006).

Le contrat de cession du 5 juillet 2006 a été amendé par les parties le 5 octobre 2006 pour modifier les stipulations relatives au prix par action.

L'ensemble des opérations préalables et conditions suspensives ayant été réalisées, MB Retail, société affiliée à Meyer Bergman Limited, a acquis le 6 octobre 2006, un bloc de 1.287.900 actions de MBRE SA représentant, après réalisation de la cession, 92,04% du capital et des droits de vote de MBRE SA. L'acquisition du bloc d'actions a été réalisée selon la procédure dite de "cession hors marché" prévue aux articles 516-2 à 516-4 du Règlement général de l'AMF.

MB Retail a acquis les 1.287.900 actions de MBRE SA auprès de Chamatex et Monsieur Jean-Claude Montagnon pour un prix global de 891.008 euros (soit un prix unitaire de 0,69 euro).

d) Modification de l'objet social de MBRE SA et transfert du siège social de MBRE SA : L'objet social et les statuts de MBRE SA ont été réaménagés le 12 septembre 2006 avec effet à la date d'acquisition du bloc de contrôle Chaîne et Trame par le groupe Meyer Bergman, soit le 6 octobre 2006, pour les rendre conformes à la nouvelle activité de MBRE SA orientée vers l'investissement immobilier.

Le siège social de MBRE SA a été transféré le 6 octobre 2006 du lieu dit « Les Turcs » (07290 Ardoix) au 3, rue du Colonel Moll (75017 Paris).

e) Offre publique d'achat simplifiée visant les actions de MBRE SA déposée par MB Retail : Le 13 octobre 2006, MB Retail a déposé à l'AMF un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de MBRE SA, au prix de 1,50 euro par action. MBRE SA a déposé le même jour un projet de note en réponse.

L'AMF a par la suite approuvé le visa n°06-397 en date du 7 novembre 2006 sur la note d'information de MB Retail en application de la décision de conformité en date du 8 novembre 2006. La note en réponse de MBRE SA avait pour sa part reçu le visa n°06-398 en date du 7 novembre 2006. Lors de cette offre, qui s'est déroulée du 10 au 23 novembre 2006, MB Retail n'a acquis aucun titre.

3. – Principes généraux de consolidation.

3.1. Périmètre et méthode de consolidation. — Entrent dans le périmètre de consolidation de MBRE SA, les sociétés placées sous son contrôle exclusif ainsi que les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Ces sociétés sont consolidées à compter de la date de transfert effectif du contrôle au Groupe.

Au 20 décembre 2006, le périmètre retenu pour la consolidation se présente de la façon suivante :

Filiales	Au 20/12/2006		
	% de détention	% de contrôle	Méthode
SA MBRE n°Siren : 328 718 499	100.00 %	100.00 %	IG
SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente n°Siren : 422 107 557	99.999 %	99.999 %	IG
SAS SQY Ouest n°Siren : 483 134 805	100.00 %	100.00 %	IG

IG : Intégration globale.

Au 20 décembre 2006, le périmètre retenu pour la consolidation a évolué par rapport à celui présenté au 30 septembre 2006. MBRE SA a intégré le périmètre de consolidation.

Le groupe ne possède aucune autre participation.

3.2. Date de clôture des comptes. — L'exercice social de la SA MBRE commençait le 1er octobre et s'achevait le 30 septembre, l'exercice social de la SNC PCUAP commençait le 1er juillet et s'achevait le 30 juin et enfin l'exercice social de la SAS SQY Ouest commençait le 1er janvier et s'achevait le 31 décembre.

Lors de l'assemblée générale de la SA MBRE en date du 20 décembre 2006, a été soumise à l'approbation des actionnaires la modification des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social.

Celui-ci s'ouvrira désormais le 21 décembre et se terminera le 20 décembre de chaque année. L'assemblée générale a décidé que l'exercice social en cours sera clos par anticipation le 20 décembre 2006.

Par décision des assemblées générales de la SAS SQY Ouest et de la SNC PCUAP, en date du 20 décembre 2006, il a été procédé à un changement de date de clôture au 20 décembre.

Ainsi et de façon anticipée, les trois sociétés du groupe arrêtent leur comptes au 20 décembre 2006.

3.3. Comparabilité des exercices et présentation. — Conformément aux dispositions générales d'IAS 1.36, les comptes consolidés de MBRE SA doivent être établis en intégrant une présentation d'informations comparatives à toutes les données financières communiquées à la date d'arrêté, soit au 30 septembre 2006.

Les informations, pour être comparatives, doivent être présentées dans le même référentiel comptable, ce qui signifie que les comptes au 30 septembre 2006 présentés à titre d'exercice « N-1 » doivent également être présentés en référentiel IFRS.

L'apport de la SAS SQY Ouest et de la SNC PCUAP à MBRE SA correspond à la situation exposée par le § 21 d'IFRS 3, dans lequel une entité privée organise son "acquisition" par une société faisant appel public à l'épargne, plus petite qu'elle, en vue d'obtenir une cotation sur une bourse de valeur.

En l'espèce, l'acquisition de MBRE SA ne peut pas s'analyser comme l'acquisition d'une activité (« Business ») mais plutôt comme l'acquisition d'un véhicule permettant au groupe Meyer Bergman de s'introduire en bourse.

Ainsi, et par analogie aux principes mentionnés par l'IFRS 3, la transaction est analysée économiquement dans les comptes consolidés comme une acquisition inversée dans laquelle c'est la SAS SQY OUEST qui a acquis MBRE SA.

De façon pratique, les comptes consolidés présentent un exercice N-1, couvrant la période du 1er octobre 2005 au 30 septembre 2006. Les comptes consolidés de cet exercice comparatif ont été préparés à partir des comptes sociaux de la SAS SQY Ouest et de la SNC PCUAP.

Les comptes consolidés de l'exercice N ont été préparés sur la base des comptes sociaux des trois structures du périmètre de consolidation (cf. § 3-1). Les comptes sociaux utilisés ont fait l'objet des retraitements usuels de consolidation ainsi que les retraitements IFRS.

Il faut noter que l'exercice comparatif a une durée de 12 mois alors que l'exercice en cours ne couvre qu'une période de 2 mois et 20 jours.

3.4. Retraitement des comptes sociaux :

a) Opérations réciproques : Les états financiers des sociétés du groupe ont fait l'objet, le cas échéant, d'ajustements ou de retraitements afin de neutraliser les opérations inter-sociétés et de tenir compte des principes de consolidation généralement admis.

b) Ecarts d'acquisition : Lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation d'une société nouvellement acquise, la différence entre le coût d'acquisition des titres et la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition, constitue l'écart d'acquisition. La valeur des écarts d'acquisition éventuels est analysée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur actuelle est inférieure à leur valeur nette comptable.

3.5. Filiales étrangères. — Il n'y a aucune filiale étrangère.

4. – Principes et méthodes comptables.

Les états financiers consolidés au 20 décembre 2006 sont les premiers états financiers (cf. § 4.1) consolidés présentés en conformité avec les normes internationales d'information financière ou « International Financial Reporting Standard » (IFRS) conformément au règlement no 1606/2002 de la Commission Européenne adoptée le 19 juillet 2002 pour l'ensemble des sociétés cotées.

Les informations financières comparatives au 30 septembre 2006 ont été retraitées selon le référentiel IFRS en vigueur à la date de préparation des comptes 2006.

Les normes IFRS 7 et IAS 1 révisées sont applicables à comptes du 1er janvier 2007. Le groupe a décidé de ne pas appliquer ces normes par anticipation. Ces normes ne devraient pas avoir d'impact sur les capitaux propres ou le résultat.

Le détail des principes et options retenus pour l'établissement des comptes consolidés, ainsi que les divergences avec les principes comptables français sont détaillés dans le paragraphe 4.11 « Retraitements IFRS ».

Les comptes consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, qui sont évalués à leur juste valeur. Les états financiers consolidés sont présentés en euro.

4.1. Référentiel Comptable. — S'agissant d'une entité cotée, MBRE SA, qui détient une filiale au 20 décembre 2006, doit établir des comptes consolidés à cette date. Elle est dès lors soumise à l'obligation d'établir ces comptes dans le référentiel IFRS (règlement européen 16 juin 2002 adopté le 19 juillet 2002). Il s'agit de ses premiers comptes IFRS, dans la mesure où :

— MBRE SA (alors dénommée Chaîne et Trame) a établi des comptes consolidés au 30 septembre 2005 en référentiel français (n'étant, à cette date, pas encore soumise à l'obligation d'établir lesdits comptes en référentiel IFRS) ;

— elle a ensuite établi des comptes sociaux au 30 septembre 2006 : ayant cédé ses filiales au cours de l'exercice 2005/2006, elle n'était plus, au regard du référentiel français, soumise à l'établissement de comptes consolidés ;

— étant à nouveau détentrice de filiales au 20 décembre 2006, et étant cotée, elle doit établir des comptes consolidés en référentiel IFRS (IAS 27.9 et 10).

4.2. Immeuble de placement. — En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, l'immeuble de placement est valorisé à la valeur de marché et n'est plus amorti.

La valeur de marché retenue est celle déterminée par l'expert indépendant qui a valorisé l'immeuble le 12 octobre 2006, après application d'une décote de 1,7% correspondant aux coûts de transfert.

L'ensemble immobilier SQY Ouest a été valorisé, en date du 12 octobre 2006, par le cabinet d'expertise immobilière King Sturge conformément aux normes requises par le RICS Appraisal and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book).

La valorisation se base sur une capitalisation des revenus annuels locatifs. A titre d'information, le montant des loyers perçus s'élève à 7 358 130 euros. Les hypothèses retenues dans le cadre de cette évaluation sont les suivantes :

— Taux de capitalisation « core » de 5,50% ;

— Surfaces actuellement vacantes, intégration d'une période de vacance de 12 mois. Ensuite, capitalisation d'une estimation de la valeur locative au taux de capitalisation « core » ;

— Hypothèses sur les surfaces vacantes : frais de location initiaux à 15% de la valeur locative et charges sur la vacance à 100 €/m²/pa ;

— Déduction de frais au titre des charges non récupérables ;

— Taux de 1% des revenus locatifs bruts retenu à l'expiration de la période de garantie décennale du fait que plusieurs baux ne permettent pas de récupérer le coût des travaux tombant sous l'article 606 du Code Civil ;

— Non prise en compte des frais de gestion car ces charges sont récupérables auprès des locataires.

Les principaux facteurs de variation de la valorisation d'un centre commercial comme SQY Ouest sont (i) le niveau de loyer et (ii) le taux de capitalisation retenu. Dans son rapport d'évaluation King Sturge a validé les niveaux retenus par des études de marché :

(i) La valeur locative de SQY Ouest, comprise entre 550 et 750 €/m²/an, correspond à la valeur de marché actuelle des centres commerciaux de région parisienne dont les valeurs locatives sont comprises entre 450 et 1 000 €/m²/an.

(ii) Le taux de capitalisation de 5,50% retenu dans le cadre de la valorisation correspond à celui retenu dans les grandes villes françaises de province. Pour Paris, le taux de capitalisation est actuellement en baisse significative depuis 1 an pour être aujourd'hui inférieur à 5%.

L'ensemble immobilier est loué sur la base de 66 baux (à la date de l'évaluation), comprenant trois antennes téléphoniques et des surfaces de stockage. La plupart des baux sont établis pour une période de 10 ans avec des échéances triennales. L'intégralité des charges et des taxes sont récupérables auprès des locataires, frais de gestion compris. Les gros travaux décrits à l'article 606 du Code Civil sont à la charge du propriétaire. Les baux sont soumis à l'indexation annuelle suivant l'indice INSEE du Coût de la construction à la date anniversaire de signature du bail. Bien que chaque bail contienne une clause de loyer variable, aucune variable n'a été perçue à la date de l'expertise.

A la date de l'expertise, deux baux précaires étaient en vigueur.

Sur la base de ces hypothèses, la valeur de marché, définie comme la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur et un vendeur dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte, du centre commercial SQY Ouest ressort à 135 millions d'euros.

4.3. Autres actifs non courants. — Ils sont essentiellement composés de dépôt de garantie.

4.4. Revenus et créances opérationnels. — Les contrats de location conclus par la SNC PCUAP en qualité de bailleur sont des baux commerciaux régis par le décret de 1953. Ils répondent à la qualification de location simple au sens d'IAS 17, MBRE SA conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location.

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. Toutefois, l'effet d'éventuelles franchises ou progressivités fait l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire.

Les prestations de gestion immobilière et de commercialisation réalisées pour le compte de tiers au Groupe constituent des « revenus des autres activités ». Les créances clients sont comptabilisées au coût. Les créances exigibles font l'objet d'un examen dossier par dossier et sont, le cas échéant, provisionnées en totalité sans compensation avec les dépôts de garantie détenus.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre, soit de leur règlement avant échéance, soit d'avances sur prestations locatives excédentaires par rapport aux dépenses, sont constatés en « autres dettes » (avances et acomptes reçus).

4.5. Trésorerie et équivalents. — Les disponibilités comprennent la caisse, les soldes bancaires créditeurs. Pour l'établissement du tableau des flux, la trésorerie se compose de la caisse, des dépôts à vue et des placements en instruments monétaires, nets des concours bancaires.

Au bilan, les soldes bancaires débiteurs sont inclus dans les dettes financières.

4.6. Résultat par action. — Le résultat par action est calculé en rapportant le résultat net consolidé au nombre d'actions moyen en circulation (hors autocontrôle).

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des options de souscription d'actions.

4.7. Imposition :

a) Impôts différés : Les impôts différés sont calculés sur les différences temporaires existant entre la valeur comptable des actifs et passifs et leur valeur fiscale.

Les taux d'impôt retenus pour le calcul des impôts différés sont ceux votés pour les années de reversement probable des bases d'impôts différés. Les actifs nets d'impôt ne sont comptabilisés que si leur récupération est probable. Il a été comptabilisé des impôts différés dans les comptes de l'exercice comparatif. En raison de l'anticipation du régime SIIC sur l'exercice en cours, l'intégralité des impôts différés comptabilisés en N-1, ont été repris sur l'exercice.

b) « Impôt de sortie » : L'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option des sociétés foncières du Groupe pour le régime SIIC donnera lieu, en 2007, à la constatation d'un impôt exigible de 4,8 M€ dont le paiement est étalé sur 4 ans du 15 décembre 2007 au 15 décembre 2010. Le groupe ayant opté au régime SIIC au cours du mois suivant cette clôture, les effets du régime ont été anticipés dans les comptes présentés au 20 décembre 2006.

Ainsi le solde dû de l'impôt de sortie figure en dettes fiscales courantes et non courantes après actualisation du différé de paiement au taux moyen de financement du Groupe.

4.8. Provisions pour risques et charges :

— Provisions pour risques : Les sommes comptabilisées en provisions pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations du Groupe. Dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé, elles sont actualisées. Le taux d'actualisation retenu est le taux d'endettement moyen du groupe.

4.9. Emprunts bancaires et instruments financiers. — Le financement bancaire est constitué d'un emprunt amortissables d'un montant de 110 M€. Cet emprunt est comptabilisé pour son montant net de frais d'émission, ces derniers étant répartis sur la durée de remboursement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le taux effectif utilisé dans les comptes consolidés arrêtés au 20 décembre 2006 s'élève à 4.115%.

Les intérêts de cet emprunt sont payables trimestriellement (18 janvier, 18 avril, 18 juillet, 18 octobre). A compter de l'échéance du 18 juillet 2008, le principal sera remboursé trimestriellement à hauteur d'un montant de 482 K€. Le solde de l'emprunt est remboursable le 18 juillet 2012.

Le groupe n'utilise pas d'instruments financiers puisque l'emprunt a été conclu à taux fixe et par conséquent il n'y a pas de nécessité pour le groupe de se couvrir pour des risques de taux d'intérêt.

4.10. Définition de l'activité courante du groupe. — Ressortent de l'exploitation courante toutes les interventions concourant au développement, à la gestion immobilière et à la commercialisation du patrimoine du Groupe.

Seules les cessions d'actifs, variations de valeur de marché des actifs et passifs non courants et l'impact de l'actualisation des créances et dettes en sont exclus.

4.11. Retraitements IFRS. — Les principales divergences identifiées entre les normes internationales – en l'état actuel des textes et de leur interprétation et la pratique de MBRE dans le cadre des normes françaises sont présentées ci-dessous. Les impacts détaillés concernant la période du 1er octobre 2006 au 20 décembre 2006 :

a) Méthode d'évaluation des actifs : Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (régis pas l'IAS 40) et les autres immeubles (régis, comme toutes les autres immobilisations corporelles par l'IAS 16).

Le patrimoine de MBRE SA sera constitué du seul Centre commercial SQY Ouest et cet immeuble est comptabilisé en immeuble de placement.

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, l'immeuble de placement est valorisé à la valeur de marché et n'est plus amorti.

La valeur de marché retenue est celle déterminée par l'expert indépendant qui a valorisé l'immeuble le 12 octobre 2006, après application d'une décote de 1,7% correspondant aux coûts de transfert.

Le compte de résultat a enregistré sur l'exercice précédent la variation de valeur de l'immeuble déterminée de la façon suivante — Valeur de marché au 12 octobre 2006 – Valeur de marché à la date d'acquisition ;

— Impact chiffré : Le montant total des amortissements sur la période passe de 599 355 euros à 0 euro.

b) Traitement des contrats de location : En application de la norme IAS 17, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail doivent être étalées sur la durée ferme du bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

— Impact chiffré : L'impact négatif sur les loyers nets de la période est de : 39 529 euros.

c) Coûts des emprunts liés aux opérations de construction : Les IFRS (IAS 23) offrent l'option de comptabiliser les frais financiers liés aux opérations de construction soit en charges soit en immobilisations.

— Impact chiffré : L'impact négatif de l'étalement des coûts d'emprunts sur le compte de résultat est de : 26 141 euros.

d) Actualisation des différés de paiement : Les normes IFRS (IAS 32) imposent l'actualisation des provisions pour risques et charges et de toutes les sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non-conforme aux usages courants. Les valeurs de ces dettes ou créances sont actualisées et une charge ou produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

— Impact chiffré : L'impact négatif de l'actualisation des dépôts de garantie des locataires est de : 11 234 euros.

L'impact négatif de l'actualisation du paiement à terme des titres de la SNC PCUAP par la SAS SQY OUEST est de : 39 043 euros.

5. – Notes annexes sur le bilan et le compte de résultat.

5.1. Créances. — Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les dettes en monnaies étrangères sont évaluées au cours du jour à la clôture de l'exercice. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

a) Clients : Les créances clients et comptes rattachés s'analysent comme suit au 20 décembre 2006 :

	Au 20/12/06	Au 30/09/06
Clients – Loyers	102 739	
Clients – Charges locatives	105 137	531 623
Clients – Dépôts de garantie	0	59 540
Clients – Pénalités	0	146 840
Clients – TVA	31 935	520 338
Clients – Indemnités	33 644	33 930
Clients – Taxes	612	11 844
Clients douteux	3 441 937	2 280 421

Clients – Factures à établir	671 241	588 827
Provision pour dépréciation des comptes clients	-1 418 786	-1 232 210
Total clients débiteurs	2 968 461	2 941 154

Les créances qui présentent des retards de règlement ont été classées en clients douteux et litigieux et s'élèvent à 3 441 milliers d'euros. Leur recouvrement fait l'objet d'un plan d'action détaillé en 2007 dans le cadre des procédures d'optimisation de la gestion du centre commercial.

Au 20 décembre 2006, les créances ont fait l'objet d'une dépréciation pour un montant de 1 418 milliers d'euros.

La provision pour créances douteuses a été ajustée à partir d'une approche multicritères prenant en considération la typologie du locataire, la motivation économique ou juridique du retard de loyer, la catégorie de solvabilité, les garanties financières en possession du bailleur, le respect des conventions éventuelles passées avec le locataire. Cette provision pour créances douteuses est analysée précisément pour chaque locataire et pour chaque unité locative lors d'un comité de gestion et est également appréciée par un conseil juridique extérieur.

b) Autres créances : Les autres créances s'analysent comme suit :

	Au 20/12/06	Au 30/09/06
Avoirs à recevoir	476 121	491 218
État – TVA	498 974	494 215
Compte courant Hofima	11 873 639	11 165 712
Compte courant Domus Rosny	2 237	1 615
Intérêts C/C Hofima	787 441	811 612
Compte de notaire	6 753	6 753
SCC – Compte loyers	151 077	52 334
SCC – Compte charges	0	53 295
SCC – Charges locatives	1 910 583	3 214 368
Charges constatées d'avance	5 689	9 334
Total des autres créances	15 712 514	16 300 457

Le groupe possède une créance de 12 661 milliers d'euros envers la société HOFIMA BV suite à la conclusion d'une convention de centralisation trésorerie excédentaire avec le groupe.

5.2. Dettes :

a) Emprunts et dettes financières : Les emprunts et dettes financières se constituent comme suit :

	Au 20/12/06	Au 30/09/06
Emprunt auprès de CSFB	109 258 439	109 231 497
Intérêts courus sur emprunt CSFB	765 669	899 357
Dépôts de garantie reçus	1 131 535	1 120 302
Cash pooling	3 034 126	2 996 453
Total emprunts et dettes financières	114 189 769	114 247 609

La SNC PCUAP a souscrit le 1er juillet 2005 un emprunt d'un montant de 110 000 000 Euros au taux fixe de 3,9775% dont les modalités sont détaillées dans le paragraphe des engagements. La première échéance est prévue le 18 juillet 2008. Cet emprunt a fait l'objet d'un retraitement pour se conformer aux normes IFRS (cf. § 4.9).

Les intérêts au titre de la période se sont élevés à 1 011 372 Euros.

b) Dettes fournisseurs : Les dettes fournisseurs et comptes rattachés se décomposent de la façon suivante :

	Au 20/12/06	Au 30/09/06
Fournisseurs	116 027	82 157
Fournisseurs MAB	109 658	112 385
Fournisseurs – Retenue de garantie	249 839	262 209
Fournisseurs – Compte prorata	6 637	6 637
Fournisseurs – Retenues diverses	109 987	109 987
Fournisseurs – Factures non parvenues	3 463 498	4 125 864
Total dettes fournisseurs	4 055 646	4 699 239

Le solde des dettes fournisseurs est donc composé de la somme des dettes fournisseurs et des factures non parvenues. Les factures non parvenues concernent principalement les charges locatives estimées à 3 082 milliers d'euros.

c) Dettes fiscales et sociales : Les dettes fiscales et sociales sont composées comme suit :

	Au 20/12/06	Au 30/09/06
État – TVA	759 737	809 201
État – Charges à payer	12 522	123 043
Impôts différés – Passif	4 424 922	12 289 671
Total dettes fiscales et sociales	5 197 181	13 221 916

La variation du poste « Impôts différés – Passif » s'explique par l'anticipation des effets du régime SIIC. (cf. § 4-7)

d) Autres dettes :

	Au 20/12/06	Au 30/09/06
Compte pivot SCC	294 890	380 298
Clients débiteurs	69 105	290 254
Dettes sur titres	4 475 193	4 436 150
Produits constatés d'avance	67 805	-248 885
Total autres dettes	4 906 993	4 857 816

5.3. Tableaux des échéances des créances et des dettes :

Créances	Montant net	Moins d'un an	Plus d'un an
Créances clients	2 968 461	2 968 461	
Etat : taxes sur la valeur ajoutée	498 974	498 974	
Groupe et associés	12 661 080		12 661 080
Débiteurs divers	2 552 459	2 552 459	
Total	18 680 975	6 019 895	12 661 080

Dettes	Montant brut	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts de plus de 2 ans à l'origine	113 058 234	954 884	6 737 500	105 365 850
Dépôts de garantie reçus	1 131 535		813 999	317 536
Fournisseurs et comptes rattachés	4 055 646	4 055 646		
Sécurité Sociale, autres organismes				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	759 737	759 737		
Etat : autres impôts et taxes assimilées	4 437 444	1 184 290	3 253 154	
Autres dettes	4 906 993	431 800	4 475 193	
Total	128 349 591	7 386 358	15 279 847	105 683 386

5.4. Disponibilités et divers. — Le groupe dispose de 2 052 milliers d'euros de disponibilités dont 123 milliers d'euros de chèques à encaisser.

5.5. Entreprises liées :

Postes du bilan :	
Actif - Autres créances :	
Groupe et associés Hofima	12 661 080
Passif - Autres dettes :	

Groupe et associés Hofima	3 034 126
Postes du compte de résultat :	
Coût de l'endettement net :	
Produits d'intérêts sur cash pooling Hofima	106 811

5.6. Capitaux propres. — Capital social : A la clôture de l'exercice, le capital est composé de 37 000 actions d'une valeur nominale de 1 € intégralement libérées soit 37 000 €.

5.7. Principaux éléments du compte de résultat :

a) Revenus locatifs : Les revenus locatifs se composent des loyers et des produits assimilables (Indemnités d'occupation, droits d'entrées, recettes des parkings) facturés au cours de l'exercice sur le centre commercial de SQY Ouest. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail (cf. § 4.4).

b) Charges locatives : Les appels de charges locatives sont facturés comme supplément de loyer aux locataires et comptabilisés pour leur montant hors taxes en compte de produits. Les charges des différents fournisseurs et prestataires de services du centre commercial engagées par le propriétaire sont comptabilisées pour leur montant hors taxes en compte de charges.

L'impact sur le compte de résultat correspond essentiellement aux charges sur locaux vacants. Le taux de vacance au 20 décembre 2006 s'élevait à 6%. Les redevances de charges des années 2004 et 2005 ont été comptabilisées au cours de l'exercice. Il en est ressorti une charge nette de 276 K€.

c) Charges financières : Il s'agit principalement des charges sur l'emprunt bancaire contracté par la SNC PCUAP. (cf. § 4.9).

d) Autres Produits et charges : Il s'agit principalement de frais de publicité et de marketing ainsi que des honoraires liés à la gestion des structures.

e) Charges d'impôt : Sur l'exercice les impôts différés comptabilisés sur l'exercice comparatif ont été repris en raison de l'anticipation du régime SIIC dans les comptes présentés au 20 décembre 2006.

L'impôt comptabilisé au cours de l'exercice correspond au montant de l'impôt de sortie (« exit tax ») qui a été actualisé.

6. – Autres informations.

6.1. Engagements hors bilan :

a) Engagements Emprunt CSFB : Au cours de l'exercice 2005, la SNC PCUAP a souscrit un prêt sénior auprès de Crédit Suisse First Boston (CSFB) pour une somme de 110 000 000 Euros assorti de sûretés hypothécaires de premier rang ainsi que de toutes autres sûretés.

Ce prêt a été affecté :

- au refinancement de la créance que détient la banque Eurohypo AG à hauteur de 65 246 969 Euros ;
- au refinancement des créances que détiennent les sociétés du groupe MAB à hauteur de 29 733 877 Euros ;
- à la constitution de réserves pour 2 000 000 Euros ;
- à la couverture des besoins de trésorerie futurs de la SNC PCUAP pour 11 933 522 Euros ;
- au financement des coûts accessoires pour 1 085 632 Euros.

Les associés ont accordé à la CSFB une subrogation dans le bénéfice des sûretés hypothécaires bénéficiant à Eurohypo et, pour le solde de son encours, de la faire bénéficier d'hypothèques complémentaires, le tout dans la limite d'un montant en principal de 110 000 000 Euros augmenté des frais, accessoires et intérêts.

A la sûreté et en garantie du remboursement et du paiement de toutes sommes en principal, intérêts, commissions, frais, pénalités et autres accessoires dues ou qui pourraient être dues par la société à la CSFB, la SNC PCUAP a consenti à la banque CSFB les sûretés suivantes :

- Quitance subrogative afférente au remboursement des crédits sénior pré-existant consentis par Eurohypo à la société le 24 juillet 2003 ;
- Hypothèque conventionnelle complémentaire au titre des différentiels de taux d'intérêt entre le taux d'intérêt du prêt et le taux d'intérêt contractuel garanti par l'hypothèque conventionnelle, soit un taux d'intérêt variable à Euribor 3 mois, augmenté de 150 points de base l'an ;
- Hypothèque conventionnelle complémentaire au titre du surplus de la créance du prêteur, non garanti par l'hypothèque ci-dessus visée pour un montant de 49 418 871,78 Euros.

b) Clauses particulières du contrat de prêt : Le prêt consenti à la SNC PCUAP comporte des clauses particulières en cas de remboursement anticipé. Ainsi il est prévu les indemnités suivantes :

- Une indemnité de 2% du montant remboursé en cas de remboursement intervenant entre la date de tirage et la date de paiement d'intérêts intervenant le 18 Octobre 2010 inclus ;
- Aucune indemnité n'est prévue après cette date de paiement d'intérêts.

c) Estimation des engagements reçus des locataires : Cautions bancaires en garantie des loyers : 436 552 €

6.2. Evénements post clôture. — La société MB RETAIL EUROPE, détenant 100 % du capital de la SAS Sqy Ouest France, a opté à compter du 21 décembre 2006 pour le régime spécifique d'exonération d'Impôt sur les Sociétés en faveur des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts.

La société SQY OUEST SAS a opté pour le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 208 C du Code Général des Impôts. Conformément à l'article 208 CIII du CGI, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés en faveur des sociétés d'investissements immobiliers cotées s'applique à compter du 21 décembre 2006, date d'ouverture de l'exercice fiscal de la société.

6.3. Risques liés à l'activité de la société :

a) Risques liés à l'environnement concurrentiel : Les nombreux acteurs présents (sociétés d'investissement institutionnel, sociétés civiles de placement immobilier, organismes de placement collectif...) ont pour certains une surface financière plus significative, tant par les capitaux propres que par la facilité à l'accès au financement. Cette intensité concurrentielle constitue un risque pour la Société de ne pas pouvoir répondre aux exigences des appels d'offres immobiliers.

L'environnement concurrentiel au niveau locatif doit également être pris en compte. Plus particulièrement, le centre commercial SQY Ouest jouxte celui de l'Espace Saint Quentin détenu par Hammerson. La restructuration ou l'agrandissement de ce centre commercial ou la création d'un autre centre commercial dans le rayon de chalandise de SQY Ouest constitue un risque de diminution de la fréquentation du centre commercial SQY Ouest pouvant fragiliser les revenus locatifs et la valeur de l'action de la Société.

b) Risques liés à l'évolution du marché immobilier : L'activité de la Société est directement liée au marché immobilier en particulier et à l'économie française en général.

Le marché immobilier subit des fluctuations liées au tissu économique qui génère ou diminue les demandes de location dans les ensembles immobiliers, ce qui influence directement le taux d'occupation des ensembles immobiliers, mais aussi leurs valeurs locatives.

Par ailleurs, l'indexation des loyers est influencée par l'économie générale dans le sens où ils sont liés directement à l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE, qui est l'indice de référence institué dans les baux.

Les résultats opérationnels de la Société proviennent principalement des loyers et charges locatives récupérables perdus des locataires. Une faible hausse de l'ICC sur lequel sont indexés les loyers des baux pourrait avoir un impact plus limité sur la hausse des revenus locatifs de la Société. Sur la base annuelle des loyers actuellement perçus, la Société estime qu'une baisse en valeur absolue de 1% sur la variation de l'ICC entraînerait une baisse de 74 K€ sur le montant revu des loyers.

c) Risques liés à la vacance des locaux : L'activité de foncière dégage des revenus qui émanent de locaux loués avec des baux commerciaux qui couvrent l'ensemble des charges et taxes de l'ensemble immobilier. Dans les cas de vacance de ces locaux, les charges et taxes sont supportés directement par le propriétaire et viennent en déduction des autres revenus locatifs de l'ensemble immobilier. Par ailleurs, ces locaux vacants supportent des frais de gestion ainsi que des frais de commercialisation en vue de placer un nouveau locataire.

d) Risques liés au non renouvellement des baux : En fin de bail, mais aussi à chaque période triennale pour la plupart des baux, chaque locataire peut dénoncer son bail et quitter ses locaux dans des conditions légales et réglementaires ou dans le cadre de dispositions contractuelles. Le renouvellement du bail sera proposé au locataire mais, en cas de refus, ou de non entente sur le nouveau loyer, le propriétaire devra supporter une vacance. Aux risques de vacance exposés ci-avant, s'ajoutent des risques de frais liés aux travaux de remise en état si le dépôt de garantie ne les couvrent pas, mais aussi à des coûts de franchise de loyers qui seront éventuellement à consentir au locataire suivant.

e) Risques liés aux acquisitions : La politique de croissance envisagée par de la Société l'amènera à réaliser des opérations d'acquisition d'actifs immobiliers.

Ces actifs, construits, à restructurer ou à construire feront l'objet d'une analyse approfondie sur les aspects juridiques, fiscaux, commerciaux, techniques, environnementaux, financiers, notariés, valorisation, architecturaux, concurrentiels et tous autres critères jugés utiles pour conforter la Société sur l'opportunité d'investissement offerte.

La qualité des équipes retenues par la Société pour opérer les analyses ci avant mentionnées, la pertinence des informations fournies par le vendeur, l'établissement des avantages et inconvénients d'un tel investissement, l'analyse des risques soulevés par les équipes de diligence ne sauraient toutefois garantir la Société et ses actionnaires d'une ou plusieurs découvertes ultérieures pouvant affecter l'action et les dividendes de l'action de la Société.

La Société ne saurait être tenue responsable d'une mauvaise appréciation de ses investissements mais mettra tout en oeuvre pour procéder à des acquisitions reflétant au mieux les critères d'investissement de la Société.

f) Risques liés à la commercialisation des immeubles : La Société est amenée à déléguer la mission de commercialisation des locaux vacants à des sociétés spécialisées qui bénéficient de contacts privilégiés au sein des enseignes ou des locataires appropriés aux locaux vacants. La diligence et le professionnalisme de ces sociétés sont critiques pour éviter les délais de vacances mais aussi améliorer la qualité du revenu locatif.

La vacance constatée pourrait affecter les résultats de la Société et la valeur de l'actif si elle n'était pas résorbée par une commercialisation concluante.

g) Risques liés au non paiement des loyers : Dans le cas d'un locataire en difficulté de paiement, le propriétaire fait face à des frais de relance, d'huissier, d'avocats qui sont récupérables au titre des baux signés uniquement si le locataire est solvable au final. Dans le cas contraire, le propriétaire doit faire face à l'impossibilité de récupérer les loyers dus, à la prise en charge des frais inhérents à une procédure légale, mais aussi aux frais de travaux de remise en état, de commercialisation et de charges et taxes durant la période de vacance de loyers.

Toutefois, la Société procède à des prises de contact avec les locataires en difficulté afin d'estimer leur latitude à palier les défauts de paiement des loyers, charges, taxes et autres frais inhérents à leur occupation des locaux commerciaux.

h) Risques liés aux systèmes d'information : Dans le cadre de la gestion des locataires, des revenus, des états financiers et de l'actif, tant par la Société que par ses prestataires, les données informatiques sont gérées par des logiciels, et des sauvegardes sont régulièrement entreprises. Dans le cas où une défaillance des systèmes d'information devait intervenir, la Société verrait sa gestion perturbée.

i) Risques liés à la qualité des prestations, sous traitants et fournisseurs : La gestion active de l'actif SQY Ouest amène la Société à faire appel à des prestataires extérieurs et des sous traitants qui prennent en charge notamment les fonctions de gérance, d'animation du centre, de gestion technique, d'encaissement de loyers, de conseils juridiques et fiscaux. La non exécution, la baisse de qualité des missions et demandes faites auprès des prestataires, sous traitants et fournisseurs fait courir des risques financiers à la Société.

Une défaillance des prestataires, sous traitants et fournisseurs entraînerait plus directement une insatisfaction des locataires qui approcheraient le bailleur en vue d'allègements ponctuels ou définitifs de loyers et/ou de charges.

Le remplacement de ces prestataires, sous traitants et fournisseurs défaillants peut également entraîner des coûts supplémentaires, tels que l'organisation d'appels d'offre, de prestations plus onéreuses que les précédentes ou encore de pénalités de retard.

j) Risques sociaux : A la date du présent document, la Société n'emploie aucun salarié et ne supporte, dès lors, aucun risque social.

k) Risques de dépendance : A la date du présent document, la Société considère ne pas être dans une situation de dépendance à l'égard de tiers.

0704777