

## **MB RETAIL EUROPE**

**Société Anonyme au capital de 26 666 939,20 euros**  
**164, boulevard Haussmann - 75008 Paris**  
**RCS PARIS 328 718 499**  
**(Ci-après la « Société » ou « MB RETAIL EUROPE »)**

### **RAPPORT SPÉCIAL DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION** **SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE, LES PROCÉDURES DE** **CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, al. 6 du Code de commerce, il vous est rendu compte, aux termes du présent rapport, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration de MB RETAIL EUROPE (Titre 1) ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par et au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 (Titre 2).

Ce rapport vous présente également les informations et renseignements énumérés aux alinéas 7, 8 et 9 de l'article L. 225-37 du Code de commerce (Titre 3).

Il est précisé que ce rapport a été élaboré par le Président du Conseil d'Administration préalablement à sa présentation au Conseil lors de la réunion du 30 mars 2012, au cours de laquelle il a été approuvé.

ooOoo

VAIS

**TITRE 1 – COMPOSITION, CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL****I- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La composition du Conseil d'Administration à la date du présent rapport est la suivante :

<b>Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre</b>	<b>Date de première nomination</b>	<b>Date d'échéance du mandat</b>	<b>Fonctions principale exercée dans la société</b>
WANG Hsueh Sheng	Cooptation : Conseil d'Administration du 6 janvier 2012	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Président du Conseil d'administration et Directeur Général
Mademoiselle Sandrine WANG	Cooptation : Conseil d'Administration du 6 janvier 2012	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2012	Administrateur
M. Ken WANG	Cooptation : Conseil d'Administration du 6 janvier 2012	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur
Mme WANG Meihua	Cooptation : Conseil d'Administration du 6 janvier 2012	AGOA statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur

WHS

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont les suivantes :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Autres mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé
Melle Sandrine WANG	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA</i>
M. Ken WANG	<i>Aucun mandat</i>
M. WANG Hsueh Sheng	<i>Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE et de la SA EURASIA IMPORT Gérant des sociétés suivantes appartenant au groupe consolidé formé par la société EURASIA GROUPE et ses filiales : SARL CORTEL, SA EURASIA IMPORT, SARL LEM 888, SARL TRANSPLEX, SCI EURASIA, SCI RIWA, SCI ZAIS.</i>
Mme WANG Meihua	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA</i>

Au regard des différents critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration (notamment absence de lien familial proche avec un mandataire social, l'indépendance à l'égard des actionnaires significatifs de la Société), aucun des membres du Conseil d'administration ne peut être qualifié d'indépendant.

C'est pourquoi, dans le respect des principes de gouvernance retenus sur la base du code de gouvernance MIDDLENEXT, il a été décidé de proposer au vote de l'Assemblée Générale la nomination d'un Administrateur indépendant.

*WMS*

## II- CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

### ➤ Missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

### ➤ Convocation des administrateurs

Les administrateurs ont été convoqués conformément à l'article 14 des statuts de la Société.

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 30 mars 2012, le Commissaire aux Comptes a été invité à participer à cette réunion.

Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 30 mars 2012, la société Deloitte & Associés, Commissaire aux Comptes de la société, était absente et excusée.

### ➤ Information des administrateurs

Préalablement aux réunions du Conseil, les administrateurs reçoivent les documents nécessaires en fonction de l'ordre du jour.

Hors séances du Conseil, les membres reçoivent régulièrement toutes les informations importantes concernant la Société que le Président Directeur Général juge utile de leur communiquer.

### ➤ Comité spécialisé mis en place au sein du Conseil d'Administration

Aucun comité spécialisé n'a été mis en place au cours de l'exercice écoulé.

### ➤ Conditions d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil se réunit sur convocation de son Président aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les réunions se tiennent au lieu indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration est un organe collégial, ses délibérations engagent l'ensemble de ses membres.

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et de la spécificité de son activité, le Conseil d'Administration n'a pas jugé nécessaire de formaliser dans un règlement intérieur les règles générales de son fonctionnement.

➤ Confidentialité des informations

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à une stricte obligation de confidentialité et de réserve s'agissant des informations qui leur sont communiquées par la Société, qu'ils reçoivent dans le cadre des délibérations du Conseil, et des informations présentant un caractère confidentiel ou présentées comme telles par le Président du Conseil d'Administration.

Si le Conseil d'Administration a connaissance d'une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sensible sur le cours du titre de la Société, ses membres doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdire de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni en séance plénière à deux reprises avec un taux de participation moyen de 100%.

▪ Conseil d'Administration du 27 avril 2011

- Approbation du procès-verbal de la dernière réunion du Conseil d'Administration ;
- Point sur l'activité de la Société ;
- Examen et arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- Proposition d'affectation du résultat ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ;
- Point sur les conventions réglementées et engagements visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Examen des procédures de contrôle interne et présentation au conseil du projet de rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne ;
- Convocation des actionnaires en Assemblée Générale Mixte et fixation de son ordre du jour ;
- Etablissement du rapport du Conseil d'Administration sur la gestion de la Société et sur l'activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé, des rapports spéciaux du Conseil et des projets de résolutions à présenter aux actionnaires réunis en Assemblée Générale Mixte ;
- Projet de rapport financier annuel mentionné à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs.

▪ Conseil d'Administration du 18 juillet 2011

- Approbation du procès-verbal de la dernière réunion du Conseil d'Administration ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2011 ;
- Etablissement du rapport financier semestriel au 30 juin 2011 ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs.

➤ Comptes rendus de séance

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial contenant des feuillets mobiles, cotés et paraphés. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un administrateur.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont certifiés par le Président, par le Directeur Général ou par tout délégué mandataire dûment habilité à cet effet.

➤ La Direction Générale

La Direction Générale est exercée par le Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les fonctions de Directeur Général sont actuellement assumées par le Président du Conseil d'Administration.

## **TITRE 2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE**

### **I. CADRE CONCEPTUEL**

Pour la rédaction du présent rapport, la Société s'est appuyée sur le guide de mise en œuvre du contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites (Annexe II de la position de l'Autorité des marchés financiers du 9 janvier 2008 sur le rapport du groupe de travail sur les aménagements de la réglementation financière pour les valeurs moyennes et petites). Ce guide est disponible sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) ainsi que sur le code de gouvernance MIDDLENEXT de décembre 2009 consultable sur le site <http://www.middlenext.com>.

Les procédures en vigueur au sein de la Société ont principalement pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à la Société ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société ;
- de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise ainsi que les risques d'erreur ou de fraudes.

Le contrôle interne vise à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte de ces objectifs mais ne peut évidemment fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

### **II. PERIMETRE DU CONTROLE INTERNE**

#### **Périmètre de contrôle jusqu'au 31 décembre 2010**

MB RETAIL EUROPE a appliqué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 son dispositif de contrôle interne aux sociétés entrant dans le périmètre de consolidation de ses comptes savoir, ses filiales à 100% les sociétés SQY OUEST SAS (ci-après « SQY OUEST SAS ») et SNC PARC CULTUREL URBAIN D'ANIMATION PERMANENTE (ci-après « SNC PCUAP »).

MB RETAIL EUROPE et les sociétés SQY OUEST SAS et SNC PCUAP constituaient le groupe MB RETAIL EUROPE (ci-après le « Groupe MB RETAIL EUROPE »).

Le dispositif de contrôle interne couvrait l'activité unique du Groupe MB RETAIL EUROPE consistant dans l'exploitation du centre commercial SQY OUEST situé à SAINT QUENTIN EN YVELINES (ci-après le « Centre Commercial SQY OUEST »).

*WMS*

## Modification du périmètre de contrôle interne compte tenu des opérations de restructuration du groupe intervenues en fin d'exercice :

- Vente du Centre Commercial SQY Ouest

Conformément aux différents accords conclus avec (i) l'agent en charge de la gestion du prêt consenti à la SNC PCUAP pour le financement de l'acquisition du Centre Commercial SQY Ouest (ci-après le « Prêt ») et (ii) l'administration fiscale (voir notamment le chapitre 1.1.7 du rapport de gestion sur la situation et l'activité de la Société et du Groupe MB RETAIL EUROPE pour l'exercice clos le 20 décembre 2009), la société SNC PCUAP (ancienne filiale du Groupe) a mené au cours de l'exercice 2010 un processus de mise en vente de gré à gré du Centre Commercial SQY Ouest.

Dans le cadre de cette procédure de mise en vente de gré à gré, la société SNC PCUAP a reçu le 15 décembre 2010 une offre d'acquisition d'un montant de 38 millions d'euros net vendeur, formulée par le consortium Hammerson / Codic, qu'elle a acceptée le 22 décembre 2010 après avoir obtenu l'accord préalable de l'agent en charge de la gestion du Prêt.

Le 7 février 2011, l'offre acceptée de vente du Centre Commercial SQY Ouest a été réitérée par acte notarié et le transfert de propriété a été réalisé au profit du Consortium Hammerson / Codic.

- Cession de l'intégralité de sa participation de la Société au capital de SQY OUEST France SAS

Préalablement à la vente du Centre Commercial SQY Ouest, la Société a procédé le 30 décembre 2010 à la cession de l'intégralité de sa participation au capital de sa filiale à 100 % la société SQY OUEST France au profit d'une autre entité du Groupe MEYER BERGMAN.

Cette cession s'est inscrite dans le cadre de la préparation de la vente de gré à gré du Centre Commercial SQY Ouest et dans la perspective d'une possible cession de contrôle de la Société ; le groupe MEYER BERGMAN, actionnaire majoritaire ayant indiqué à la direction de la Société qu'il ne souhaitait plus développer de projet au sein de la Société, et que la cession du Centre Commercial SQY Ouest conduirait à l'arrêt de l'activité opérationnelle du Groupe.

La cession à 100 % du capital social de la Société SQY OUEST France a été réalisée moyennant le prix de un euro compte tenu de la situation financière de ladite société.

Aux fins de s'assurer que les intérêts des actionnaires minoritaires de la Société ne soient pas lésés par cette opération, le Président du Conseil d'administration a missionné le Cabinet Continentale d'Audit en qualité d'expert indépendant pour appréciation de la valorisation de la participation de la Société au capital de la société SQY OUEST France retenue dans le cadre de sa cession à MB RETAIL BV.

JHS



Aux termes d'un rapport en date du 28 décembre 2010, le Cabinet Continentale d'Audit a conclu que le prix global de cession de la totalité des actions composant le capital social de SQY OUEST France fixée à un (1) euro était équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires minoritaires de la Société.

Dès lors, la société n'a connu aucune activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### **Cession de l'essentiel du capital à la société EURASIA GROUPE**

Le 6 janvier 2012, la société EURASIA GROUPE a acquis l'essentiel du capital de la société MB RETAIL EUROPE.

De plus, le 7 mars 2012, la société MB RETAIL EUROPE a acquis 99,99 % de capital de la société CENTRE EURASIA qui est propriétaire d'entrepôts situés au Havre.

Au titre de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2012, les sociétés MB RETAIL EUROPE et CENTRE EURASIA établiront des comptes consolidés.

### **III. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE**

Les acteurs privilégiés du contrôle interne au sein de la Société sont :

- le Conseil d'Administration ;
- la société d'expertise comptable DFM EXPERTISE ;
- la société EURASIA GROUPE qui sera en charge de la gestion des actifs immobiliers du Havre

Le Conseil d'Administration a en charge la mise en place du système de contrôle interne. Il organise et coordonne les opérations de contrôle adaptées et nécessaires au contrôle interne

### **IV. LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

#### **4.1 Organisation et structuration**

L'organisation opérationnelle de MB RETAIL EUROPE s'appuie sur les compétences internes des membres du Conseil d'Administration mais aussi sur des intervenants extérieurs qu'elle mandate.

La gestion locative du site CENTRE EURASIA sera confiée à la société EURASIA GROUPE dont le siège est sis 28-34, rue Thomas Edison 92230 Gennevilliers.

La société EURASIA GROUPE est une société spécialisée dans la gestion immobilière.

U/H)

Ainsi dans ce domaine, la société EURASIA GROUPE exerce actuellement une double activité:

- Une activité de location directe consistant à acquérir en vue de les louer des actifs immobiliers de bureaux, de magasins/show-rooms, et d'entrepôts. Le Groupe détient en propre un patrimoine immobilier de 89 360 m<sup>2</sup> soit une augmentation de 24.647 m<sup>2</sup>.
- Une activité de sous location consistant à prendre en bail en vue de les sous louer des actifs immobiliers de bureaux, de magasins/show-rooms et d'entrepôts. Le Groupe sous loue un patrimoine immobilier de 194.194 m<sup>2</sup> soit une augmentation de 5.422 m<sup>2</sup>.

Le parc immobilier sous gestion est ainsi de 283 554 m<sup>2</sup> et comprend 37 sites. Le Groupe totalise à ce jour 571 lots loués à des tiers ce qui représente un taux d'occupation d'environ de 95 % de son parc.

#### 4.2 Evolution des procédures de contrôle interne :

Dans la mesure où la société MB RETAIL EUROPE a cédé tous ses actifs au 31 décembre 2010, la société ACCESSITE a cessé toute activité au sein du groupe MB RETAIL EUROPE.

Compte tenu de l'arrêt de l'activité opérationnelle du Groupe MB RETAIL EUROPE, ce dernier n'a mis en place de nouvelles procédures de contrôle interne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

#### ***Procédures de contrôle interne à venir***

Compte tenu de l'entrée au capital de la société de la société EURASIA GROUPE depuis le 6 janvier 2012 et de l'acquisition de l'essentiel du capital de la société CENTRE EURASIA, de nouvelles procédures de contrôle interne vont être mises en place au cours de l'exercice 2012 dont nous vous détaillons ci-après le fonctionnement.

#### 4.3 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

L'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes comptables généralement admis et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du groupe, est plus particulièrement assurée par la Direction Générale, le Conseil d'Administration et différents prestataires de services externes dont la société d'expertise comptable DFM EXPERTISE ET CONSEIL.

#### Etablissement des comptes sociaux et consolidés :

L'établissement des comptes sociaux et consolidés est externalisé et confié à la société d'expertise comptable DFM EXPERTISE ET CONSEIL.

Cette société est notamment en charge au titre de cette mission de :

- la tenue de la comptabilité,
- la préparation du *reporting* (trimestriel),
- la préparation des déclarations fiscales périodiques,
- la préparation des comptes annuels sociaux et consolidés.

*La comptabilité du Groupe est établie conformément au plan comptable français, au moyen du logiciel comptable de la DFM EXPERTISE ET CONSEIL sur la base des documents et informations communiqués régulièrement par le Groupe MB RETAIL EUROPE et la société EURASIA GROUPE.*

La société MB RETAIL EUROPE met à la disposition toutes les informations et les documents requis à des fins comptables.

L'établissement des comptes consolidés sera réalisé selon les normes IFRS.

La mission confiée à la DFM EXPERTISE ET CONSEIL comprend plus précisément:

1. Concernant la tenue de la comptabilité :
  - Le traitement des dettes fournisseurs, des créances, ainsi que les immobilisations (collectées sur une base dédiée),
  - Le traitement des dépenses, des encaissements et préparation du rapprochement bancaire,
  - Les rapprochements de comptes inter-sociétés,
  - La saisie des écritures relatives aux amortissements, des charges à payer et des provisions sur la base des informations fournies par le groupe,
  
2. Concernant l'établissement des déclarations fiscales périodiques

La société DFM EXPERTISE ET CONSEIL prépare les déclarations fiscales courantes des deux sociétés constituant le Groupe MB RETAIL EUROPE (déclarations de TVA, DAS 2, taxe professionnelle, organic, déclaration de paiement de revenus mobiliers, déclaration des contrats de prêt...)

3. Concernant les travaux de clôture et la production des annexes sociales et consolidées

La société DFM EXPERTISE ET CONSEIL est notamment en charge de :

- la préparation du dossier annuel de clôture contenant l'ensemble des documents justifiant les comptes, la déclaration d'impôts sur les sociétés et les comptes annuels,
- la préparation de la déclaration annuelle d'impôt sur les sociétés,
- la préparation des comptes annuels sociaux et consolidés.

WHD

### Saisie et communication de l'information financière et comptable :

La Direction Générale et la société EURASIA GROUPE, chargée de la gestion locative, transmettent à la société DFM EXPERTISE ET CONSEIL l'information financière et comptable qu'ils ont saisie.

### Arrêté des comptes sociaux

Les comptes sociaux et consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration.

#### 4.4 Procédures de contrôle au niveau opérationnel

##### ***Processus de gestion locative***

Dans le cadre de sa mission de gestion locative du site CENTRE EURASIA, la société EURASIA GROUPE a mis en place les procédures de contrôle interne et les moyens suivants :

##### ***Structure du contrôle interne au niveau opérationnel***

Le département GESTION COMMERCIALE de la société EURASIA GROUPE est composé de 5 personnes et dirigé par un Directeur de gestion des Actifs (DGA).

Chaque actif confié est géré par un gestionnaire sous la direction et le contrôle du DGA.

Les données financières et juridiques des baux commerciaux gérés sont saisies sur son système et les copies scannées des baux et annexes sont liées.

Chaque gestionnaire gère 5 sites. Il assure notamment la relation avec les locataires.

##### ***Contrôle du Quittancement***

Chaque trimestre, chaque gestionnaire sous le contrôle du DGA émet un bordereau de quittancement avec l'état locatif mis à jour des mouvements du trimestre écoulé (résiliation, protocole d'accord, avenant au bail, nouveau bail).

Chaque mouvement locatif est entériné par un acte juridique signé entre le Bailleur et le Locataire.

##### ***Contrôle des Encaissements***

Toutes les sommes encaissées au titre du quittancement sont enregistrées directement sur le compte bancaire de la SNC CENTRE EURASIA

Un état de rapprochement bancaire est réalisé mensuellement.

*JMS*

### ***Contrôle des relances sur les impayés***

Une première lettre de relance est automatiquement adressée à chaque locataire présentant un solde d'impayés 10 jours après l'échéance du dernier terme quittancé.

Une mise en demeure en LR-AR est systématiquement adressée 20 jours après l'échéance du dernier terme quittancé aux locataires présentant encore un solde d'impayés.

Au 30<sup>ème</sup> jour, le Gestionnaire et le conseil juridique, déterminent ceux des locataires auxquels il convient d'adresser un Commandement de Payer visant la clause résolutoire du bail et fait le point de ceux déjà sous le coup d'une procédure contentieuse.

Un état des impayés détaillé et une balance sont établis mensuellement.

### ***Contrôle des dépenses***

#### ***- Dépenses Propriétaire***

Ces dépenses sont en général liées aux frais de contentieux et aux travaux non refacturables.

Les frais de contentieux sont estimés chaque année. Chaque trimestre, un état des dépenses est réalisé. Chaque année (N+1) une reddition des dépenses contentieuses est faite.

Les travaux non-refacturables font l'objet d'un Plan Pluriannuel de Travaux (5ans).

Les travaux engagés font l'objet d'un appel d'offres auprès d'un minimum de 3 entreprises.

#### ***- Dépenses du Budget des Charges Communes***

Chaque année un budget prévisionnel des charges communes refacturables est établi.

Les contrats de prestations sont soumis au moins tous les 3 ans à un appel d'offres auprès de 3 entreprises.

Les redditions des budgets de dépenses réelles sont établies tous les ans.

Les règlements des factures sont préparés par un Gestionnaire.

### ***Contrôles réguliers***

Le département GESTION est dirigé par un Directeur de gestion des Actifs qui contrôle quotidiennement le travail de son équipe de gestionnaires.

Il établit puis contrôle tous les tableaux d'analyses et de suivis financiers.

*JH*

Le Directeur de Gestion est en charge, notamment, du fonctionnement du système d'information et de gestion. Il s'assure en permanence du paramétrage du système, de l'installation des mises à jour du logiciel, de la formation des équipes.

Il assure le suivi de la production des données qu'il contrôle en établissant les documents de synthèses (facturation, encaissements, balance âgée, rapprochements bancaires,...).

Il valide tous les budgets prévisionnels, reddition de charges, états locatifs, avant présentation au Bailleur.

### ***Sélection des locataires***

La société MB RETAIL EUROPE a confié également à la société EURASIA GROUPE la mission de commercialisation des locaux vacants.

Pour chaque nouveau locataire, EURASIA GROUPE sollicite :

- Un extrait K Bis
- Les 3 derniers bilans de la société
- Un dépôt de garantie correspondant à 3 à 6 mois de loyer soit sous forme d'un versement soit sous forme de caution bancaire.

### ***Procédures de reporting***

Le *reporting* mis en place par la Direction générale s'établit de la manière suivante :

#### 1. *Reporting* mensuel :

Dans la mesure où le CENTRE EURASIA ne comprend actuellement qu'un seul locataire, il ne sera pas pour l'instant réalisé de reporting mensuel.

#### 2. *Reporting* trimestriel

La société EURASIA GROUPE établira un rapport d'activités trimestriel contenant, si nécessaire :

- Une synthèse des événements de gestion du trimestre écoulé,
- Un état locatif,
- Un état des dossiers contentieux,
- Un point sur le Budget des charges et les travaux.

### ***Analyse des risques***

Les risques de toute nature sont analysés au niveau du Conseil d'Administration. Les mesures appropriées pour en limiter l'impact éventuel au niveau du Groupe sont décidées par le Conseil d'Administration.

*JHD*

#### 4.5 Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

En dehors des limitations imposées par la loi et les règlements, aucune limitation particulière n'a été apportée par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général.

### V. ANALYSE ET MAITRISE DES RISQUES

La Société met en œuvre des processus de dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à son activité unique, ses moyens et son organisation.

La Société recourt notamment à l'assistance de plusieurs experts extérieurs (ainsi qu'il est notamment indiqué dans le corps du présent rapport) garantissant à la fois l'expertise et l'indépendance indispensables à la maîtrise des risques.

#### Maîtrise des risques

Au vu des risques énoncés au paragraphe 1.1.5 du rapport de gestion 2011, le Groupe MB RETAIL EUROPE a mis en place dans son organisation, ainsi qu'il est notamment indiqué dans le corps du présent rapport, les procédures de contrôle interne précédemment décrites, ayant pour objectif de limiter les risques énoncés.

Les risques majeurs auxquels la Société est confrontée sont détaillés au chapitre 1.1.5 « Description des principaux risques » du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur la situation et l'activité de la Société MB RETAIL EUROPE au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### TITRE 3 – AUTRES INFORMATIONS SUR LE CONTROLE INTERNE

➤ Rémunération des mandataires sociaux et programme de stock options

Les rémunérations et avantages attribués aux mandataires sociaux sont décrits dans le rapport de gestion sur la situation et l'activité de la Société MB RETAIL EUROPE.

Au cours de l'exercice écoulé, le Président Directeur Général n'a perçu aucune rémunération, de quelque nature que ce soit.

Il est enfin précisé que la Société n'a pas mis en œuvre de plan de stock-options.

Aucun système de rémunération ou d'intéressement des mandataires sociaux n'ayant été mis en place, les recommandations formulées dans le code de Gouvernance MIDDLENEXT dont la publication est intervenue en décembre 2009 n'ont à ce jour pas vocation à s'appliquer au sein de MB RETAIL EUROPE.

➤ Participation des actionnaires aux Assemblées Générales

Les conditions et modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont présentées aux articles 19 à 22 des statuts.

La participation des actionnaires aux Assemblées Générale est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

➤ Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible la société MB RETAIL EUROPE sont présentés, conformément à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, au paragraphe 5.4.3 du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur la situation et l'activité de la Société MB RETAIL EUROPE au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

---

Le Président du Conseil d'Administration  
Monsieur WANG Hsueh Sheng

