

MBRetailEurope

Société Anonyme au capital de 26 666 939,20 euros
Siège social : 3, rue du Colonel Moll - 75017 PARIS
RCS PARIS 328 718 499

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2009

Des exemplaires du rapport financier annuel sont disponibles sans frais auprès de MB RETAIL EUROPE, au siège social, ainsi que sur les sites internet de MB RETAIL EUROPE (www.mbretaileurope.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

- 1. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL**
 - 1.1. PERSONNES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL**
 - 1.1.1. RESPONSABLE DES INFORMATIONS
 - 1.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE
- 2. RAPPORT DE GESTION 2009**
- 3. COMPTES SOCIAUX DE MB RETAIL EUROPE AU 20 DECEMBRE 2009**
- 4. COMPTES CONSOLIDES DE MB RETAIL EUROPE AU 20 DECEMBRE 2009**
- 5. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**
 - 5.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE MB RETAIL EUROPE AU 20 DECEMBRE 2009**
 - 5.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE MB RETAIL EUROPE AU 20 DECEMBRE 2009**
- 6. TABLEAU DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

1. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

1.1. PERSONNES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

1.1.1. RESPONSABLE DES INFORMATIONS

Monsieur Peter VERLOOP, Président Directeur Général de MB RETAIL EUROPE SA (la « Société »).

1.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de MB RETAIL EUROPE SA et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant à la section 2 ci-après présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées ».

Fait à AMSTERDAM, le 10 novembre 2010

Peter VERLOOP
Président Directeur Général de MB RETAIL EUROPE

2. RAPPORT DE GESTION 2009

MBRetailEurope

Société anonyme au capital de 26 666 939,20 euros
Siège social : 3, rue du Colonel Moll - 75017 Paris
328 718 499 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION SUR LA SITUATION ET L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE MB RETAIL EUROPE

EXERCICE CLOS LE 20 DECEMBRE 2009

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 20 décembre 2009 de MB RETAIL EUROPE SA (la « Société ») et du groupe dont elle constitue la société de tête, et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice.

Lors de l'assemblée, vous seront également présentés le rapport spécial du Président du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes.

Les rapports des Commissaires aux comptes, le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

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 comptes consolidés au 20 décembre 2009 sont présentés en conformité avec les normes IFRS. L'impact des normes IFRS sur la présentation des comptes consolidés au 20 décembre 2009 est présenté en annexe aux dits comptes.

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

La Société détient pour seul actif, depuis le 21 décembre 2006, 100% du capital de la société SQY Ouest France SAS (ci-après « SQY OUEST SAS ») et, indirectement, 100% du capital de la société Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente SNC (ci-après « SNC PCUAP ») qui exploite le centre commercial SQY Ouest localisé dans le centre ville de Saint Quentin en Yvelines (ci après le « Centre Commercial SQY Ouest »).

Le Centre Commercial SQY Ouest est ouvert au public depuis mars 2005 et comprend environ 31 000 m² de surfaces commerciales dédiées aux loisirs et l'équipement de la personne ainsi qu'un complexe de 16 salles de cinéma.

La Société, SQY OUEST SAS et SNC PCUAP composent le groupe MBRE France (ci-après le « Groupe »).

1.1. ACTIVITE ET RESULTATS DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

1.1.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

a) Un contexte économique difficile impactant l'activité du Centre Commercial SQY OUEST

Malgré les diverses interventions étatiques consécutives à la crise aigüe qu'a subi le système économique et financier au cours de l'année 2008, les indicateurs permettant de mesurer la confiance des ménages n'ont pas connu d'amélioration significative au cours de l'année 2009.

La baisse de la consommation en résultant, notamment en terme de produits manufacturés moyen/haut de gamme, a directement impacté l'activité du Centre Commercial SQY OUEST.

Dans ce contexte économique difficile, plusieurs enseignes ont été contraintes de cesser leur activité au sein du Centre Commercial SQY OUEST au cours de l'année 2009.

Une seule ouverture d'enseigne a été comptabilisée au mois de juin 2009.

Compte tenu de ces éléments, la valeur du Centre Commercial SQY OUEST subit une forte diminution à la clôture de l'exercice au 20 décembre 2009 (voir *Evènements post-clôture* § 1.1.7.3 et § 1.2.2 dépréciation du Centre Commercial SQY OUEST).

Les comptes consolidés 2009 du Groupe soumis à votre approbation lors de la prochaine assemblée générale font donc apparaître une diminution significative de la valeur du Centre Commercial SQY OUEST (voir § 1.1.7.3 et les notes 3.3 et 6 de l'annexe aux comptes consolidés 2009).

b) Changement de composition du Conseil d'administration et de la Direction Générale de la société

Lors de la réunion du 26 août 2009, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Markus MEIJER avec effet immédiat, de ses fonctions d'administrateur et de Président Directeur Général de la Société et a décidé de procéder à la cooptation de Monsieur Peter VERLOOP en qualité d'administrateur et à sa désignation en qualité de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

1.1.2. CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'EXERCICE

1.1.2.1 CHIFFRE D'AFFAIRES DU GROUPE

Le chiffre d'affaires annuel consolidé du Groupe, qui correspond au chiffre d'affaires de la société SNC PCUAP, seule filiale opérationnelle du Groupe s'élève à 5 167 949 €, contre 6 747 617 € pour l'exercice clos le 20 décembre 2008 soit une baisse de 23,4 %

1.1.2.2 CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SOCIETE

Au cours de l'exercice clos le 20 décembre 2009, la Société (société holding du Groupe) n'a réalisé aucun chiffre d'affaires.

1.1.3. RESULTATS DE L'EXERCICE DE LA SOCIETE

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 20 décembre 2009 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

	20/12/2009	20/12/2008
Résultat d'exploitation	(128 850) €	(578 364) €
Résultat financier	(43 495 408) €	(33 321 311) €
Résultat courant avant impôts	(43 624 258) €	(33 899 675) €
Résultat de l'exercice	(43 624 258) €	(33 899 675) €

1.1.4. PROGRES ET DIFFICULTES RENCONTREES PAR LA SOCIETE ET LE GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a continué son activité de foncière immobilière en concentrant son activité sur la gestion et la commercialisation du Centre Commercial SQY OUEST situé dans l'ouest parisien.

Le Groupe a toutefois été confronté à un certain nombre de difficultés.

Difficultés concernant la situation locative du Centre Commercial SQY OUEST

Au cours de l'exercice clos le 20 décembre 2009, le Groupe a fait face à une dégradation de la situation locative du Centre Commercial SQY OUEST.

Les principaux facteurs de cette dégradation sont les suivants :

- La fermeture de plusieurs enseignes suite aux conséquences de liquidation, de redressement judiciaires ou de décisions stratégiques.
- Une vacance structurelle du niveau 0 du Centre Commercial SQY OUEST nécessitant un réaménagement ;
- Un environnement concurrentiel plus agressif entre les centres commerciaux des Yvelines
- Une difficulté à trouver de nouvelles enseignes
- Une dégradation de la réputation du centre
- Une offre commerciale en baisse due aux fermetures de plusieurs enseignes

Il a par ailleurs été constaté au cours du second semestre une évolution du pourcentage de vacance passant de 11,21% au 30 juin 2009 à 11,35% au 30 septembre 2009 puis 10,98% au 20 décembre 2009.

Etat du Centre Commercial SQY OUEST

Difficultés financières

Au cours de l'exercice 2009, la situation financière du Groupe ainsi que son niveau de trésorerie ont continué à se dégrader fortement. Ces difficultés financières ont notamment impliqué les événements suivants :

- L'échéance du mois de juillet 2009 du Prêt qui s'élevait à 1 567 862 euros n'a pas été réglée sur décision du représentant du prêteur bien que la trésorerie disponible du Groupe à cette date aurait permis ce règlement,
- L'échéance du mois d'octobre 2009 du Prêt n'a par ailleurs été prélevée par l'agent en charge de la gestion du Prêt qu'à concurrence de 383 000 €,
- Le troisième quart de l'exit tax d'un montant de 1 217 724 Euros dont l'échéance était le 15 décembre 2009 n'a pas été réglé, comme cela avait été le cas pour le deuxième quart exigible le 15 décembre 2008.

Ces difficultés financières ont conduit la Société à ne plus être en mesure de respecter les covenants du Prêt (voir§ 1.1.5.1 Non respect des engagements financiers).

1.1.5. SITUATION FINANCIERE ET ENDETTEMENT

1.1.5.1 SITUATION FINANCIERE ET ENDETTEMENT DU GROUPE

Investissement :

Aucun investissement significatif n'a été réalisé par le Groupe au cours de l'exercice clos le 20 décembre 2009.

Endettement :

Le montant total des principales dettes financières (en principal et intérêts) du Groupe, constituées par (i) la dette relative à l'emprunt bancaire amortissable d'un montant de 110 000 000 euros contracté par la société Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente SNC auprès de Crédit Suisse First Boston (ci-après le « Prêt »), (ii) la dette relative aux sommes dues à l'administration fiscale au titre de l'option pour le régime SIIC, (iii) la dette envers HOFIMA BV résultant notamment de a) la mise en place d'une nouvelle convention de centralisation de trésorerie en date du 15 décembre 2009 (dont la Société constitue le pivot) et b) d'engagements pris par HOFIMA BV relatif au crédit vendeur consenti par la société MAB à l'occasion de l'acquisition des parts de la société SNC PCUAP, s'est élevé à 119 406 015 euros au 20 décembre 2009 contre 118 584 642 euros au 20 décembre 2008.

Le coût moyen de la dette concernant le Prêt amortissable est de 4,115 %.

Il est par ailleurs précisé que le montant de la dette envers la société HOFIMA BV, résultant principalement de la mise en place d'une nouvelle convention de centralisation de trésorerie citée ci-dessus, s'est élevé à 2 548 K€.

Non respect des engagements financiers :

- *Engagements financiers relatifs à l'Emprunt :*

Le Prêt souscrit au cours de l'exercice 2005, par la filiale SNC PCUAP pour le financement du Centre Commercial SQY OUEST contient des clauses usuelles de remboursement anticipé selon différents cas et, à chaque fois, sous certaines conditions précisément définies.

Ces engagements ne sont actuellement plus respectés par la société SNC PCUAP et à la connaissance de celle-ci, aucun des créanciers dont la créance est assortie de *covenants* non respectés n'a notifié à cette société une demande de remboursement anticipé de celle-ci.

Il est rappelé que l'échéance du mois de juillet 2009 du Prêt qui s'élevait à 1 567 862 euros n'a pas été réglée sur décision du représentant du prêteur bien que la trésorerie disponible du Groupe à cette date aurait permis ce règlement.

L'échéance du mois d'octobre 2009 du Prêt n'a par ailleurs été prélevée qu'à concurrence de 383 000 €.

Au 20 décembre 2009, le montant total des principales dettes en principal et intérêts, s'élève à 110 635 182,03 euros.

L'échéance du mois de janvier 2010 du Prêt n'a été prélevée qu'à concurrence de 500 000 € correspondant à une partie des intérêts dus au titre de cette échéance.

Enfin, les échéances des mois d'avril et de juillet 2010 du Prêt n'ont été prélevées qu'à concurrence respectivement de 477 389,95 € et de 121 749,33 €, correspondant à une partie des intérêts dus au titre de cette échéance.

La Société rappelle que le solde du Prêt est remboursable *in fine* le 18 juillet 2012.

1.1.5.2 SITUATION FINANCIERE ET ENDETTEMENT DE LA SOCIETE

Investissement :

Aucun investissement significatif n'a été réalisé par la Société au cours de l'exercice clos le 20 décembre 2009.

Endettement

Au 20 décembre 2009, la Société comptabilisait (i) une dette financière d'un montant de 10 998 547 euros correspondant à la créance en compte courant détenue par la société HOFIMA BV en application de la convention de centralisation de trésorerie conclue le 15 décembre 2009 et des engagements pris par cette dernière envers la Société, à la créance en compte courant détenue par la société SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente en application de la convention de centralisation de trésorerie conclue le 15 décembre 2009 contre 649 639 euros lors de l'exercice précédent (ii) une dette fournisseur d'un montant de 142 321 euros contre 267 542 euros pour l'exercice précédent.

La Société a conclu avec ses filiales et la société HOFIMA BV le 15 décembre 2009 une convention de centralisation de trésorerie dont elle constitue le pivot.

Au 20 décembre 2009, la Société disposait par ailleurs de 1 061 euros de disponibilités contre 22 531 euros au 20 décembre 2008.

1.1.6. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES CONCERNANT LA SOCIETE ET LE GROUPE

1.1.6.1. FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

a) Risques liés au financement de la Société et du Groupe :

Les principaux passifs financiers du Groupe sont concentrés au niveau de la filiale SNC PCUAP qui a contracté le Prêt auprès de Crédit Suisse First Boston (voir paragraphe 1.2.2 du présent rapport) aux fins de financer les activités opérationnelles du Groupe.

- Risque lié à l'arrêt ou la suspension du gel temporaire des remboursements du principal du Prêt

L'arrêt ou la suspension du gel temporaire jusqu'au 15 décembre 2010 des remboursements du principal du Prêt obtenu le 10 février 2010 et prorogé le 16 juin 2010 par l'agent en charge de la gestion du Prêt, dans la perspective de la mise en œuvre du processus de vente de gré à gré du Centre Commercial SQY Ouest (voir paragraphe événements post-clôture § 1.1.7.1), ou l'impossibilité de céder de gré à gré le Centre Commercial SQY OUEST), constitue un risque certain pour la pérennité de l'exploitation de la Société et du Groupe.

- Risque de taux

Cet emprunt étant conclu à taux fixe, l'exposition du Groupe au risque de taux demeure limitée.

A la date d'élaboration du présent rapport, la Société n'a contracté directement aucun emprunt auprès de tiers.

b) Risque de change

A la date d'élaboration du présent rapport, la Société n'a aucune activité hors de la zone euro et n'est donc pas exposée à un quelconque risque de change.

c) Risque de liquidité

La société MBRE SA n'a pas contracté de nouveau prêt que ce soit par l'émission de billets de trésorerie ou auprès d'une banque pour faire face à un risque de liquidités. Au 20 décembre 2009, le Groupe n'a pu faire face à ses besoins de liquidités grâce à ses ressources internes (cf paragraphe « Continuité d'exploitation » en note 2 des comptes consolidés au 20 décembre 2009 « faits caractéristiques »).

Les éléments relatifs à la situation financière et l'endettement du Groupe figurent au § 1.1.5 ci-dessus.

d) Risque d'absence de liquidité des actifs

La classe d'actif immobilier commercial dont fait partie le Centre Commercial SQY OUEST étant par essence peu liquide, le Groupe pourrait, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes son actif immobilier.

Principales conséquences pour le Groupe de l'absence de liquidité des actifs :

- difficultés accrues de procéder à une cession ;
- Zones d'impact : liquidité.

e) Risques actions

A la date d'élaboration du présent rapport, la Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées autres que les titres en auto-détention qui sont totalement provisionnés et ne supportera donc pas de risque sur actions.

1.1.6.2. FACTEURS DE RISQUES LIÉS A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET LE GROUPE

a) Risques liés à l'évolution du marché immobilier et économique

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 de ces derniers, mais aussi leurs valeurs locatives.

En effet, l'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de nouvelles surfaces locatives. Le niveau des loyers et la valorisation du centre commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Un ralentissement de l'économie peut également avoir une incidence sur la capacité des locataires à payer leur loyer et charges locatives.

Principales conséquences pour le Groupe d'un ralentissement de l'économie :

- risque de baisse des valeurs locatives ;
- risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- risque d'insolvabilité des locataires ;
- risque d'augmentation du taux de vacance.

D'autre part, le niveau des taux d'intérêts affecte la valeur du patrimoine du Groupe, car les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage professionnels aux fins de valorisation desdits immeubles sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. Ce taux de capitalisation des loyers d'un actif immobilier est donc une composante majeure de la valorisation d'un immeuble et fluctue en fonction du marché et de l'attractivité de l'investissement locatif.

Principales conséquences pour le Groupe d'une augmentation des taux d'intérêts :

- risque de baisse de la valeur des immeubles

Zones d'impact : ANR.

La valorisation de l'immeuble a cependant été modifiée dans son approche par une prise en considération plus importante des travaux futurs, et coûts annexes de ces travaux, liés à la restructuration du centre nécessaire à sa pérennité.

Ainsi l'approche de valorisation peut dépendre largement du type d'investisseur pouvant se porter acquéreur du centre. Soit un investisseur opportuniste ayant une politique court terme de revente après des investissements légers, soit un investisseur long terme ayant une politique d'investissement plus conséquente.

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. Le nouvel indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux), créé par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, pour tous les nouveaux baux signés, bien que basé sur des indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, des prix de construction neuve et du chiffre d'affaires du commerce de détail, n'est pas exempt de risque. En effet, il s'agit d'un nouvel indice et aucun historique de son évolution n'a pu être analysé.

Le climat économique mondial actuel, après septembre 2008, n'a pas retrouvé de stabilité et nombres d'économies nationales sont encore très nerveuses. En effet, la

grave crise économique, constatée au niveau mondial, sans précédent depuis l'après guerre, constitue un frein, voire une régression sans conteste dans le pouvoir d'achat des consommateurs. Les centres commerciaux subissent ce ralentissement sans exception.

b) 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 et celui de Sud Canal détenu par CBRE Investors. La restructuration, l'agrandissement de ces centres commerciaux 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.

c) Risques liés à la vacance des locaux

L'activité de foncière dégage des revenus qui émanent de locaux loués sur la base de baux commerciaux qui couvrent l'ensemble des charges et taxes de l'ensemble immobilier. En cas de vacance de ces locaux, les charges et taxes sont supportées 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 de nouveaux locataires dans les boutiques vacantes.

d) 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.

e) Risques liés au non paiement des loyers

En présence 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 régulières 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.

f) Risques liés à la qualité des prestations, sous-traitants et fournisseurs

La gestion active du Centre Commercial 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 ou leur défaillance dans l'exécution de leurs missions entraîneraient 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 pourrait 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.

g) Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

La législation française relative aux baux commerciaux est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à la révision des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté de mettre fin à son bail. Dans certains cas, à l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La Société ne peut donc garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux. L'absence de revenus générés par cette surface vacante et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers.

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 avaient pas couverts, mais aussi à des coûts de franchise de loyers qui seront éventuellement à consentir aux locataires suivants.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, de révision et de plafonnement des loyers, de calcul des indemnités d'éviction, dues aux locataires, pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

h) Risques liés à la dépendance de la Société aux locataires du Centre commercial SQY OUEST

La Société a signé des contrats de bail avec une [cinquantaine] de locataires. La dépendance de la société à l'égard de ses premiers locataires se présente comme suit :

-5 enseignes majeures représentent plus de 50 % des revenus annuels.

1.1.6.3. FACTEURS DE RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT LEGAL ET RÉGLEMENTAIRE

a) Risque lié à l'option pour le Régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC)

La Société a opté pour le régime SIIC, afin de bénéficier d'une exonération d'impôts sur les sociétés.

Le bénéfice de ce régime d'exonération est notamment subordonné à la satisfaction des conditions suivantes:

- Condition liée à la distribution des dividendes :

La Société et ses filiales ont l'obligation de distribuer leur résultat fiscal à hauteur d'au moins 50%, 85% ou 100% en fonction du type de revenu. Ces distributions pourront limiter les capacités d'autofinancement pour de futurs investissements immobiliers.

- Condition liée à la détention du capital :

Le capital ou les droits de vote ne doivent désormais pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus, par un ou plusieurs actionnaires (exception faite des SIIC elles-mêmes) agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de commerce.

Nous vous précisons ici que cette condition n'est pas actuellement satisfaite.

Cette situation aurait dû être régularisée avant le 31 décembre 2009, conformément à la réglementation en vigueur.

La Société est en principe redevenue imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Le non respect par la Société des conditions d'accès au régime d'exonération et notamment d'un capital social de quinze millions d'euros ou d'une activité principale de foncière sont susceptibles d'entraîner sa sortie du régime d'exonération.

Une telle sortie dans les dix ans de l'option entraînera le paiement rétroactif de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun avec l'application d'un intérêt de retard de 4,80% par an sur les plus-values latentes ayant été soumises à l'impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sous déduction de cet impôt de sortie déjà payé. En outre, le non-respect des obligations de distribution ci-dessus entraînerait la perte de l'exonération de l'impôt sur les sociétés au titre de l'exercice considéré.

Par ailleurs, nous vous informons que les dispositions actuelles de ce régime sont susceptibles d'évoluer.

b) Risques législatifs et juridiques

Toute nouvelle loi initiée au niveau national ou européen, de nature à modifier le droit des locataires, des utilisateurs ou des propriétaires d'actifs immobiliers, est susceptible de modifier la valeur ou le dividende de l'action de la Société.

La modification et le renforcement éventuel de la réglementation relative à l'exploitation des surfaces commerciales, à l'urbanisme, à l'environnement, à la construction, aux exigences de sécurité et à la fiscalité sont de nature à affecter les résultats et la valeur de la Société. La Société sera tenue de respecter tout nouveau texte législatif et en subir les contraintes financières.

1.1.7. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

1.1.7.1 Signature d'un accord de principe sur le règlement de la dette financière

Le Groupe a obtenu le 10 février 2010 un accord de principe de l'agent en charge de la gestion du Prêt concernant le règlement de la dette financière.

Comme indiqué dans le communiqué diffusé le 12 février 2010, cet accord comprenait notamment, sous réserve de l'accord des porteurs de parts du fonds de titrisation titulaire de la créance au titre du Prêt, un gel temporaire des remboursements du principal jusqu'au 14 avril 2010 pour permettre la mise en œuvre de la vente de gré à gré du Centre Commercial SQY OUEST et la négociation avec l'administration d'un aménagement de la dette fiscale.

Prorogation jusqu'au 12 décembre 2010 du gel temporaire des remboursements du principal du Prêt

Les négociations avec l'agent en charge de la gestion du Prêt se sont poursuivies aux fins d'obtenir une prorogation du gel temporaire des remboursements du principal de la dette financière accordé le 10 février 2010 (voir § 1.1.7.1), dans la perspective de la mise en œuvre du processus de vente de gré à gré du Centre Commercial SQY OUEST.

Un nouvel accord confirmant une prorogation jusqu'au 15 décembre 2010 du gel temporaire des remboursements du principal de la dette financière a été conclu le 16 juin 2010.

La mise en vente de l'immeuble est effective par un mandat co-exclusif de vente signé en date du 5 juillet avec deux agents immobiliers reconnus de manière internationale et nationale.

1.1.7.2 Obtention d'un accord de principe de l'administration fiscale

A l'issue des négociations avec l'administration fiscale, un accord relatif à l'aménagement de la dette fiscale au titre du régime SIIC a été signé le 15 juin 2010, avec les services de Monsieur le Ministre du Budget, des Comptes Publics et de la réforme de l'Etat.

A la suite de cet accord et sous réserve de la cession effective du Centre Commercial SQY OUEST au plus tard le 15 décembre 2010, le montant total de la dette fiscale du Groupe s'établira à 1 500 000 euros.

1.1.7.3 Dépréciation de l'immeuble

Conformément aux accords conclus avec l'agent en charge de la gestion du Prêt (voir § 1.1.7.1), le Groupe est engagé dans un processus de mise en vente du Centre Commercial SQY OUEST, au cours duquel il a reçu des estimations de la part de trois intermédiaires immobiliers spécialisés.

Ces estimations ont permis au Groupe de déterminer une valeur minimale du Centre Commercial SQY OUEST dans une perspective de cession, égale à 40 millions d'euros (prix « plancher ») et de consentir avec l'accord de l'agent en charge de la gestion du Prêt, à l'un des intermédiaires spécialisés un mandat de mise en vente du Centre Commercial SQY OUEST sous cette condition de prix « plancher ».

Par respect du principe de prudence, le Groupe a décidé pour la clôture des comptes au 20 décembre 2009, de retenir une valeur liquidative du Centre Commercial SQY OUEST équivalente à ce prix « plancher » soit 40 millions d'euros.

Les hypothèses clés retenues pour déterminer la valeur liquidative du Centre Commercial SQY OUEST du Groupe sont détaillées en notes 3.3 et 6 de l'annexe aux comptes consolidés au 20 décembre 2009.

1.1.7.4 Report de la date d'arrêté et d'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 20 décembre 2009

Compte tenu des incertitudes sur la valeur du Centre Commercial SQY OUEST, MB RETAIL EUROPE n'a pas été en mesure d'arrêter ses comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 20 décembre 2009 et de réunir l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires dans les délais légaux.

La Société et ses filiales ont donc sollicité et obtenu le 17 juin 2010, du Président du Tribunal de commerce de PARIS, l'autorisation de proroger le délai de tenue de leur assemblée d'approbation des comptes annuels, jusqu'au 20 décembre 2010.

1.1.7.5 Contentieux UGC Ciné

La société UGC Ciné locataire du Centre Commercial SQY OUEST a intenté une action en justice contre la société SNC PCUAP aux fins d'obtenir un plafonnement des charges locatives.

La société UGC Ciné a été déboutée de sa demande en référé suivant ordonnance en date du 5 juin 2008.

La société UGC Ciné a par la suite assigné la société SNC PCUAP devant le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES aux fins d'obtenir le remboursement des sommes prétendument trop perçues par la société SNC PCUAP au titre des charges de l'exercice 2005.

Aux termes d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de Nanterre en date du 15 juillet 2010 la société UGC Ciné a obtenu gain de cause.

1.1.8. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

MB RETAIL EUROPE continue son activité de foncière immobilière en concentrant ses efforts sur la gestion et la commercialisation du Centre Commercial SQY OUEST situé dans l'ouest parisien.

Compte tenu des différents accords relatés précédemment aux paragraphes 1.1.7.1 à 1.1.7.3 du présent rapport, le Groupe s'est engagé dans un processus de cession de gré à gré du Centre Commercial SQY OUEST.

D'un commun accord avec l'agent en charge du Prêt, le mandat de cession a été confié à deux agents immobiliers reconnus de manière internationale et nationale

Il est rappelé que la cession du Centre Commercial SQY Ouest dont le produit servira au remboursement des dettes, conduira à un arrêt de l'activité opérationnelle de la Société et de ses filiales.

1.1.9. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Compte tenu de la nature de son activité, la Société et le Groupe n'ont pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.2 ACTIVITE ET RESULTATS DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

- Périimètre de consolidation du Groupe

Entrent dans le périmètre de consolidation de la Société les sociétés placées sous son contrôle exclusif ainsi que les sociétés dans lesquelles la Société exerce une influence notable.

Au 20 décembre 2009, le périmètre retenu intègre les sociétés SQY OUEST SAS et la SNC PCUAP.

Les comptes des sociétés SQY OUEST SAS et SNC PCUAP sont consolidés dans les comptes de la société mère MB RETAIL EUROPE depuis le 20 décembre 2006 selon la méthode de l'intégration globale.

1.2.1 ACTIVITE ET RESULTATS DE LA SOCIETE SQY OUEST SAS

- **Activité de la société SQY OUEST SAS**

▪ Situation de la société SQY OUEST SAS et de son activité au cours de l'exercice écoulé :

La société SQY OUEST SAS, créée le 24 juin 2005 a pour activité l'acquisition, la détention, la location, l'administration, l'exploitation ou la gestion de tout immeuble, la prise de participation dans toute société française ou étrangère exerçant tout ou partie de ses activités dans le domaine de l'immobilier.

La société SQY OUEST SAS a acquis le 1^{er} juillet 2005 les parts de la SNC PCUAP pour un montant total de 7 218 164 euros réglable de la manière suivante :

- le 1^{er} juillet 2005 : 2 083 164 euros,
- Au plus tard le 30 juin 2010 : le solde soit 5 135 000 euros.

Depuis le 20 décembre 2006, la Société détient directement la totalité du capital social de la société SQY OUEST SAS.

La société SQY OUEST SAS a pour seul et unique actif les parts de la SNC PCUAP. Les progrès réalisés et les difficultés rencontrées par la société SQY OUEST SAS au cours de l'exercice écoulé sont donc étroitement liés à ceux de la SNC PCUAP tels que décrits au paragraphe 1.2.2 ci-après.

Compte tenu de la nature de son activité, la société SQY OUEST SAS n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

▪ Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice écoulé :

-
- Dépréciation des parts sociales de la SNC PCUAP

Cette dépréciation résulte directement de la diminution de valeur du Centre Commercial SQY OUEST telle que précisé au paragraphe [1.1.7.5] du présent rapport.

Aucun autre évènement significatif intervenu au cours de l'exercice écoulé ne nous semble devoir être signalé.

▪ Situation financière et endettement :

Le montant total des dettes de la société SQY OUEST SAS s'élève, au 20 décembre 2009, à un montant de 111 237 013 euros correspondant essentiellement aux :

- dettes financières à concurrence de 97 460 925 euros,
- dettes fournisseurs et comptes rattachés à concurrence de 17 133 euros,
- dettes fiscales et sociales à concurrence de 3 653 233 euros,
- dettes sur immobilisations et comptes rattachés à concurrence de 0 euros,
- dettes « Groupe et associés » à concurrence de 10 105 722 euros

•
▪ Capitaux propres de la société SQY OUEST SAS

• Les capitaux propres de la société SQY OUEST SAS sont devenus inférieurs à la moitié du capital social au 31 décembre 2005.

• Lors de l'assemblée générale extraordinaire de SQY OUEST SAS en date du 1^{er} décembre 2006, les associés se sont prononcés contre la dissolution anticipée de la société.

• Au 20 décembre 2009, les capitaux propres de la société SQY OUEST SAS ressortent à (111 235) K€ et demeurent donc inférieure à la moitié du capital social.

• La recapitalisation de cette société n'étant pas intervenue dans le délai de deux ans conformément aux dispositions de l'article L 225-248 alinéa 2 du Code de commerce, tout intéressé peut demander au tribunal de commerce de prononcer la dissolution de la société.

• Toutefois, nous vous précisons que le tribunal de commerce ne peut prononcer cette dissolution si au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu (articles L 225-248 alinéa 4 et R 210-5 du Code de commerce). Il peut par ailleurs accorder à la société un délai maximal de 6 mois pour régulariser sa situation.

•
▪ Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice :

Aucun autre événement significatif intervenu depuis la clôture de l'exercice ne nous semble devoir être signalé.

• **Résultats de la société SQY OUEST SAS**

Les éléments significatifs des résultats de la société SQY OUEST SAS au 20 décembre 2009 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

<i>(en euros)</i>	Au 20/12/2009 (12 mois)	Au 20/12/2008 (12 mois)
Chiffre d'affaires net	0	0
Total dettes financières	107 566 647	30 196 359
Résultat d'exploitation	(26 796)	(25 835)
Résultat financier	(77 360 096)	(33 281 977)
Résultat exceptionnel	(150)	0
Résultat net	(77 360 246)	(33 307 812)

• **Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

L'évolution prévisible et les perspectives d'avenir de la société SQY OUEST SAS sont étroitement liées à l'activité de la SNC PCUAP, son unique filiale qui détient le Centre Commercial SQY OUEST.

Il est donc renvoyé sur ce point au paragraphe 1.2.2 ci-après et au paragraphe 1.1.8 ci-avant relatif aux évolutions prévisibles et perspectives du Groupe.

1.2.2 ACTIVITE ET RESULTATS DE LA SNC PCUAP

- **Activité de la SNC PCUAP**

- **Situation de la SNC PCUAP et de son activité au cours de l'exercice écoulé**

La SNC PCUAP, créée le 9 avril 1999, a pour activité la conception, la construction, la détention des biens et droits immobiliers constituant le centre culturel d'animation permanente dénommé « SQY OUEST » situé à MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78280) en vue de leur location, gestion, contrôle et l'exploitation de ces biens immobiliers ou d'autres biens et droits immobiliers.

Le Centre Commercial SQY OUEST est ouvert au public depuis mars 2005 et comprend 31 000 m² environ de surfaces commerciales dédiées aux loisirs et l'équipement de la personne ainsi qu'un complexe de 16 salles de cinéma.

L'ensemble immobilier comprend des enseignes leaders comme, Virgin Mégastore, Go Sport, Zara, Bershka, ainsi qu'un multiplexe de cinéma UGC, un pôle de restauration et un ensemble de moyennes surfaces et de boutiques.

Compte tenu de la nature de son activité, la société SNC PCUAP n'a pas engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

- **Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice écoulé**

Dépréciation du Centre Commercial SQY OUEST

Au 20 décembre 2009, une dépréciation a été comptabilisée pour 54 278 717 Euros répartie de la manière suivante :

- 7 425 917 Euros en dépréciation du terrain
- 46 852 800 Euros en dépréciation de la construction.

La principale conséquence de la mise en valeur liquidative des comptes de la société s'est traduite par l'inscription de l'actif immobilier pour sa valeur estimée de réalisation à laquelle ont été déduits les frais de transaction.

Pour estimer cette valeur de réalisation les dirigeants de la société se sont basés sur :

- les estimations émises par trois intermédiaires spécialisés ;
- la valeur « plancher » fixée dans le mandat de vente de l'actif.

Pour procéder à la vente de gré à gré du Centre Commercial SQY OUEST, la société doit faire appel à des agents immobiliers qui vendront l'actif. C'est dans le cadre du choix de ces agents que les trois sociétés citées ci-dessus ont émis leurs estimations.

La synthèse de ces trois estimations fait ressortir des valeurs de vente de l'actif situées entre 30 et 48 millions d'euros.

La direction de la société a donc choisi de retenir une valeur plancher de 40 000 000 Euros.

Compte tenu des difficultés que rencontre actuellement le secteur immobilier, l'évaluation du Centre commercial SQY OUEST est susceptible de ne pas être en adéquation avec sa valeur dans l'hypothèse d'une cession de gré à gré.

Aucun autre évènement significatif intervenu au cours de l'exercice écoulé ne nous semble devoir être signalé.

▪ **Situation financière et endettement**

a) Emprunts et dettes financières

Le montant total des emprunts et dettes financières de la société SNC PCUAP s'élève, au 20 décembre 2009, à 112 096 496 euros.

[Il est rappelé que, au cours de l'exercice 2005, la SNC PCUAP a souscrit le Prêt auprès de la banque Crédit Suisse First Boston (CSFB) pour un montant de 110 000 000 euros assorti de sûretés hypothécaires de premier rang ainsi que de toutes autres sûretés consenties tant par les associés de la SNC PCUAP que par la société elle-même.

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.

CSFB a transféré à un fonds commun de créances (FCC) la créance qu'elle détient sur la société SNC PCUAP.

Remboursement du Prêt :

Nous vous renvoyons sur ce point au § 1.1.5.1 relatif à l'endettement du Groupe.

b) Dettes fournisseurs

Le montant des dettes fournisseurs pour l'exercice s'élève à 3 939 737 euros constitués à concurrence de 2 722 108 euros des factures non parvenues correspondant principalement aux charges locatives.

c) Dettes fiscales et sociales

Le montant des dettes fiscales et sociales s'élève pour l'exercice à 850 459 euros.

d) Créances

A la clôture de l'exercice, la société SNC PCUAP dispose d'une créance de 8 450 342 euros (hors intérêts courus) sur la société HOFIMA BV au titre d'une convention de centralisation de trésorerie excédentaire entre les deux sociétés.

A cette date, la société SNC PCUAP dispose de 1 716 946 euros de disponibilités dont environ 56 731 euros de chèque à encaisser.]

▪ **Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice :**

Aucun événement ne nous semble devoir être signalé.

• **Résultats de la SNC PCUAP**

Les résultats de la SNC PCUAP au 20 décembre 2009 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

(en euros)	Au 20/12/2009 (12 mois)	Au 20/12/2008 (12 mois)
Chiffre d'affaires net	7 331 987	8 189 595
Total dettes financières	112 096 496	111 213 201
Résultat d'exploitation	(33 815 057)	1 135 669
Résultat financier	(4 085 077)	(3 857 037)
Résultat exceptionnel	(39 273 683)	(16 045 070)
Résultat net	(77 173 818)	(18 766 439)

• **Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

Nous nous permettons de renvoyer sur ce point au § 1.1.8 Evolution prévisibles et perspectives d'avenir du Groupe

2. PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT DE LA SOCIETE

2.1 COMPTES SOCIAUX

Il est rappelé que la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 20 décembre 2009.

Au 20 décembre 2009, la Société a enregistré des produits d'exploitation à hauteur de 999 euros et les charges d'exploitation s'élevaient à 129 555 euros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et ressort à (128 850) euros contre (578 364) euros en 2008.

Après prise en compte des produits financiers d'un montant de 25 555 euros et des charges financières d'un montant de 43 520 962 euros, le résultat financier s'établit à (43 495 408) euros contre (33 321 311) euros en 2008.

Au 20 décembre 2009, la Société n'a enregistré aucun produit ou charge exceptionnels.

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par une perte d'un montant de 43 624 258 euros contre (33 899 675) euros au 20 décembre 2008.

A cette date, le montant du capital social est de 26 666 939 euros et les capitaux propres ressortent à (78 374 498) euros.

La Société dispose par ailleurs de 1 061 euros de disponibilités.

2.2 COMPTES CONSOLIDES

▪ Résultats consolidés

Les comptes des sociétés SQY OUEST SAS et SNC PCUAP sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Au titre de l'exercice clos le 20 décembre 2009 le montant net des loyers du Groupe s'élève à 4 090 659 euros contre 5 756 970 euros pour l'exercice clos le 20 décembre 2008.

Le montant total des dettes financières, constituées principalement par le Crédit bancaire amortissable d'un montant de 110 000 000 euros contracté par la SNC PCUAP, s'élèvent à [114 644 868] euros contre [116 012 254] euros pour l'exercice clos le 20 décembre 2008.

Le résultat opérationnel s'établit à (38 305 270) euros contre (29 337 099) euros en 2008.

Le résultat net consolidé (part du groupe) du Groupe s'établit à (43 750 615) euros contre (33 793 824) euros en 2008.

Au 20 décembre 2009, la trésorerie nette du Groupe s'est élevée à 1 718 007 euros.

Les capitaux propres consolidés (part du Groupe) sont négatifs, à la clôture de l'exercice et ressortent à un montant de (77 024 421) euros contre (33 273 987) euros à la clôture de l'exercice précédent.

▪ Changement de méthode comptable

Les principes et méthodes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice précédent, dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009 dans le référentiel « tel que publié » de l'IASB est sans incidence sur les états financiers consolidés du groupe au 20 décembre 2009 :

- IFRS 8 : secteurs opérationnels. Le principe d'IFRS 8 est d'aligner la présentation de l'information sectorielle sur celle utilisée en interne par le management. Le Groupe n'a pas identifié d'impacts liés à la mise en œuvre de cette norme en 2009 dans la mesure où, l'information sectorielle présentée dans les états financiers consolidés est similaire à celle utilisée par le management ;
- Amendement d'IAS 40 : comptabilisation des immeubles de placement en cours de construction ;
- Amendement d'IAS 23 : Coûts d'emprunts ;
- Amendement d'IAS 32 et IAS 1 : instruments financiers remboursables et obligations naissant lors de la liquidation ;
- Amendement d'IAS 39 et IFRS 7 : reclassements d'actifs financiers ;
- IFRIC 9 et amendement d'IAS 39 : Dérivés incorporés ;
- Amendement d'IFRS 1 et IAS 27 : Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou un entreprise associée ;

- Amendement d'IFRS 2 : Paiement fondé sur des actions – Condition d'acquisitions et annulations ;
- Amendement d'IFRS 7 : Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers ;
- IFRIC 11 : Actions propres et transactions intra groupes ;
- IFRIC 13 : Programmes de fidélisation de la clientèle ;
- IFRIC 14 : Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction.

Ces normes et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe à l'exception de :

- Amendement d'IAS 1 : présentation des états financiers (révisée). La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans des états financiers. Le Groupe a choisi de présenter un tableau du résultat global commençant par le résultat total issu du compte de résultat et comprenant les autres éléments de gains et de pertes comptabilisés directement en capitaux propres.

Ces principes ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où l'application obligatoire, à compter des exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2009, des amendements et interprétations suivants non encore adoptée par l'Union européenne serait sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

2.3 RESULTAT SOCIAL DE L'EXERCICE ET PROPOSITION D'AFFECTATION

Nous vous proposons d'affecter intégralement la perte de l'exercice d'un montant de 43 624 258 euros au compte report à nouveau qui serait ainsi ramené de (61 703 484) euros à (105 327 742) euros.

2.4 MONTANT DES CAPITAUX PROPRES DE MB RETAIL EUROPE (DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 225-248 DU CODE DE COMMERCE)

Au vu des résultats générés par MB RETAIL EUROPE au cours de l'exercice clos le 20 décembre 2009, il apparaît que le montant des capitaux propres est négatif et ressort à (78 374 498) euros, ce montant restant inférieur au montant du capital social.

2.5 MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Conformément à la loi, nous vous indiquons qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

2.6 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices est annexé au présent rapport (**Annexe n°1**).

3. FILIALES ET PARTICIPATIONS

En vous rendant compte de l'activité de la Société et du Groupe, nous vous avons exposé l'activité de ses filiales.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Conformément à l'article L.233-6 du nouveau Code de commerce, nous vous indiquons que la Société n'a effectué aucune prise de participation au cours de l'exercice écoulé dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire de la République Française.

4. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

4.1.1. MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

A la clôture de l'exercice, le capital social s'élève à 26 666 939,20 euros. Il est divisé en 66 667 348 actions de 0,40 euro de nominal, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A la date d'élaboration du présent rapport, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

4.1.2 ACTIONS AUTO-DETENUES

Au 20 décembre 2009, MB RETAIL EUROPE détenait 14 000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur de brute de 123 428 euros.

Ces actions auto détenues ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif au 20 décembre 2007 (voir paragraphe 1.1.5 du rapport de gestion concernant l'exercice clos le 20 décembre 2007). Cette dépréciation a été maintenue.

4.1.3 ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL OU DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 20 décembre 2009 :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	en %	Nombre	en %
MB RETAIL BV	66 345 997	99,52%	66 345 997	99,52%
HOFIMA BV	209 903	0,31%	209 903	0,31%
Flottant	97 448	0,15%	97 451	0,15%
Actions auto-détenues	14 000	0,02%	14 000	0,02%
TOTAL	66 667 348	100,0%	66 667 351	100,0%

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire que ceux mentionnés ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

4.1.4 CAPITAL POTENTIEL

4.1.4.1 INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire le 16 juin 2009 ont autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de Commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au

bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code :

- des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que
- des options donnant droit à l'achat d'actions de la société provenant de rachats effectués par la société dans les conditions prévues par la loi.

Des informations et renseignements supplémentaires figurent dans le rapport spécial du Conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2009.

A ce jour, le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette faculté.

4.1.4.2 INFORMATION SUR L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS

Les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire le 20 juin 2007 ont autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la société qui répondent aux conditions fixées par la loi, ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société.

Des informations et renseignements supplémentaires figurent dans le rapport spécial du conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2009.

A ce jour, le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette faculté.

4.1.4.3 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D' AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D' OFFRE PUBLIQUE

Nous vous précisons, en application des dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, qu'aucun élément ne nous semble susceptible d'avoir une incidence en cas d'ordre public ayant pour cible MB RETAIL EUROPE à l'exception des délégations financières consenties au Conseil d'administration et dont la liste figure dans le tableau en **Annexe n° 2** des présentes.

4.1.4.4 PLACE DE COTATION - EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Les titres de la Société sont cotés sur l'Euronext (Compartiment C et Compartiment B depuis 2010) de NYSE Euronext (Code ISIN FR0000061475 - Mnémonique : MBRE). Les titres de la Société ne sont cotés sur aucun autre marché.

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action MB RETAIL EUROPE au 31 décembre 2009, soit 2,70 euros, ressort à 180 001 739,60 euros.

Depuis janvier 2009, le cours de l'action MB RETAIL EUROPE a évolué comme suit :



4.1.5 BILAN DES OPERATIONS REALISEES DANS LE CADRE DE PROGRAMMES DE RACHAT D' ACTIONS AUTORISEES

L'assemblée générale mixte du 16 juin 2009 a, aux termes de sa sixième résolution, autorisé, conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 20 décembre 2006, la Société à acheter ses propres actions, dans la limite de 10% du montant du capital social (tel qu'existant à la date de l'assemblée après réalisation de l'apport en nature des titres de la société SQY OUEST FRANCE SAS objet des 13^{ème} et 14^{ème} résolutions), dans certaines conditions.

Cette autorisation, valable jusqu'au 16 décembre 2010, n'a jamais été mise en œuvre par le Conseil d'administration à la date d'élaboration du présent rapport.

Nous vous invitons à renouveler cette autorisation pour une durée de 18 mois .

4.1.6 FRANCHISSEMENT DE SEUILS

En application des dispositions de l'article 233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucun franchissement de seuil n'a été notifié à la Société au cours de l'exercice écoulé ou depuis le début de l'exercice.

5. RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIE

5.1 RESSOURCES HUMAINES :

Depuis le deuxième trimestre 2005, la Société et le Groupe n'emploient aucun salarié.

5.2 ACTIONNARIAT SALARIE :

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que, à la clôture de l'exercice, les salariés des sociétés liées à votre société, au sens de l'article L 225-180 du Code de commerce ne détenait aucune part du capital, dans le cadre d'une gestion collective.

Au 20 décembre 2009, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise ou interentreprises permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions MBRE ou des sociétés qui lui sont liées.

A cette date, il n'existait aucun fonds commun de placement d'entreprise (FCPE) permettant aux salariés de la Société d'investir indirectement en actions MB RETAIL EUROPE.

6. IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 alinéa 5 du Code de commerce, nous vous informons sur les conséquences sociales et environnementales de l'activité du Groupe :

6.1 IMPACT SOCIAL DE L'ACTIVITE DU GROUPE :

Le Groupe n'a aucun salarié, en conséquence, il ne génère aucune conséquence d'ordre social.

6.2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL :

- L'activité de holding de la société MB RETAIL EUROPE ne produit pas d'impact environnemental.
- Sa filiale, la SNC PCUAP, qui détient l'immeuble SQY Ouest à SAINT QUENTIN EN YVELINES, n'a qu'un impact limité sur l'environnement. En effet, sa construction très récente (2005), a respecté dès sa conception toutes les dernières normes environnementales liées à son exploitation actuelle. Ainsi les normes d'isolation, de consommation et de fabrication en font un immeuble respectueux de l'environnement.

7. INFORMATIONS CONCERNANT LES DIRIGEANTS

7.1 LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 alinéa 3 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après la liste des mandats ou fonctions exercés au cours de l'exercice écoulé par chacun des mandataires sociaux.

Nous vous rappelons par ailleurs qu'au 20 décembre 2009, le Conseil d'administration de MB RETAIL EUROPE était composé de 4 administrateurs

NOM	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années
M. Peter VERLOOP	Coopté par le Conseil d'administration du 26 août 2009 en remplacement de Monsieur Markus MEIJER, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir et expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 20 décembre 2011	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Pas de mandat dans les 5 dernières années</i>
MB RETAIL BV Dont le représentant permanent Conseil d'administration de la Société est Monsieur Robin SMIT	Coopté par le Conseil d'administration du 01/10/08 en remplacement de Zsolt KOHALMI, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 20 décembre 2011	Administrateur	<i>Aucun Mandat ni fonction</i>
Antonius Th. MEIJER	Nommé par l'assemblée générale du 20/12/06, pour une durée de six ans, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 20 décembre 2011	Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> - Hofima BV (Director) - Meyer Bergman BV (Supervisory Board Member) - ODE Beheer BV (Supervisory Board Member) - New Chinatown Beheer BV (Supervisory Board Member) - Meyer Bergman/ SNSPF Beheer BV (Supervisory Board Member) - Nocobus BV (Director) - B Meijer Vastgoed BV (Director) - PSG Limited (Director) - Airtrack Railways Limited (Director) - SCCV Promenade (Supervisory Board Member) - SNS Frankfurt HochVier GmbH (Supervisory Board Member)
Marianne			

S							
Peter VERLOOP	néant	néant	néant	néant	néant	néant	néant

7.3 OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES PERSONNES ASSIMILEES ET LEURS PROCHES

Au cours de l'exercice écoulé, aucun des dirigeants et/ou aucune des personnes qui leur sont liées n'a notifié à la Société, en application des dispositions des articles L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier et 223-22 du Règlement Général de l'AMF, la réalisation d'opérations sur les titres MB RETAIL EUROPE.

8. Délais de règlement

Conformément aux nouvelles dispositions du décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les conditions de règlement telles qu'appliquées dans l'entreprise sont conformes aux dispositions de la loi LME du 4/08/2008 pour les comptes clos au 31 décembre 2009.

La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir ¹	6 065			6 065
Dettes échues ²		8 791	23 515	32 306
Montant total ³ TTC	6 065	8 791	23 515	38 371

9. AUTRES INFORMATIONS

- Impôt de sortie (Exit Tax)

L'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option des sociétés foncières du Groupe pour le régime SIIC a donné lieu, en 2007, à la constatation d'un impôt exigible de 4 870 897 euros (ci-après « Exit Tax ») dont le paiement est étalé sur 4 ans du 15 décembre 2007 au 15 décembre 2010.

Le premier quart de cette dette d'Exit Tax a été réglée le 15 décembre 2007.

Le deuxième et troisième quarts d'Exit Tax n'ont à ce jour pas encore été réglés (voir § 1.1.4 Difficultés Financières).

- Communication des charges somptuaires

¹ Dettes dont le terme du paiement est postérieur à la clôture

² Dettes dont le terme du paiement est antérieur à la clôture

³ Dont créance contestée : 0 €, litigieuses : 0 €

•
 Au cours de l'exercice écoulé, aucune charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été réintégrée.

- **Frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial**

•
 Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 quinquies et 39-5 du Code Général des Impôts.

- **Rappel (capitaux propres devenus inférieurs à la moitié du capital social)**

Il est rappelé que, lors des délibérations du 17 juin 2008, l'assemblée générale mixte, après avoir constaté que le montant des capitaux propres de la Société au 20 décembre 2007 étaient inférieurs à la moitié du capital social à cette date, s'est prononcée contre la dissolution anticipée de la Société.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, les capitaux propres de la Société devront être reconstitués le 20 décembre 2010 au plus tard.

10. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS FINANCIERES

Vous trouverez joint à notre rapport un tableau récapitulatif des délégations financières en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration pour procéder à des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce (**Annexe n° 2**).

Nous vous indiquons, conformément à l'article L. 225-100, al. 7 du Code de commerce, que le Conseil d'administration n'a utilisé aucune de ces délégations au cours de l'exercice écoulé.

11. DECISIONS A PRENDRE

Ratification de la cooptation de Monsieur Peter VERLOOP en qualité d'administrateur

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la cooptation de Monsieur Peter VERLOOP, telle que précisée au paragraphe 1.1 (b) du présent rapport sera soumise pour ratification, à la prochaine assemblée générale des actionnaires.

ooOoo

Les renseignements que nous venons de vous donner et ceux qui figurent dans les rapports des Commissaires aux comptes vous permettront pensons-nous, de prendre des décisions qui nous paraissent conformes à vos intérêts. Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir voter les résolutions qui vous sont présentées.

Le Conseil d'administration

ANNEXE 1

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	30/09/2006	20/12/2006	20/12/2007	20/12/2008	20/12/2009
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	5 597 392	26 666 939	26 666 939	26 666 939	26 666 939
Nombre des actions ordinaires existantes	1 399 348	66 667 348	66 667 348	66 667 348	66 667 348
Nombre des actions à dividende (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	0	0	0	0	0
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	5 142 833	-215 786	-27 350 306	0	-43 624 258
Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4 865 836	-162 061	-27 350 306	-33 899 675	-43 624 258
Résultat distribué	0	0	0	0	0
III. Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	3.68	0.00	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3.48	0.00	0	0	0
Dividende attribué à chaque action	0.00	0.00	0	0	0
IV. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des					

avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---

ANNEXE 2**TABLEAU DES AUTORISATIONS FINANCIERES EN COURS DE VALIDITE**

Lors de l'assemblée générale du 16 juin 2009, les autorisations financières suivantes ont été adoptées par les actionnaires de la Société :

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant maximum d'augmentation de capital
1. Autorisation de convention des options de souscription ou d'achat d'actions au profit des salariés ou de mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées	24 mois à compter du jour de l'assemblée autorisant cette émission Expiration : 16/06/2010	5% du capital social de la société au maximum
2. Attribution gratuite d'actions au profit des salariés ou de mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées	24 mois à compter du jour de l'assemblée autorisant cette émission Expiration : 16/06/2010	5% du capital social de la société au maximum
3. Emission de valeur mobilière réservée avec suppression de droit préférentiel de souscription Augmentation de capital d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital au profit de catégories de personnes conformément aux dispositions de l'article L 225-138 du Code de commerce.	18 mois à compter du 16 juin 2009 Expiration : 16/12/2010	20 millions d'euros

A la date du présent document, aucune des autorisations financières ci-dessus mentionnées n'a été utilisée par le Conseil d'administration.

**3. COMPTES SOCIAUX DE MB RETAIL EUROPE AU 20
DECEMBRE 2009**

MB Retail Europe

Comptes annuels

Du 21 décembre 2008 au 20 décembre 2009

*MB Retail Europe
3 rue du colonel Moll
75017 PARIS*

SA MB RETAIL EUROPE
COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
(EUROS)

SOMMAIRE

ETATS FINANCIERS	Pages
1. Bilan Actif	3
2. Bilan Passif	4
3. Compte de résultat	5
 ANNEXE	
1. Présentation de la Société et faits caractéristiques	7
2. Règles et méthodes comptables	9
3. Etat des immobilisations	11
4. Etat des amortissements	12
5. Immobilisations financières	12
6. Créances	13
7. Provisions pour risques	13
8. Dettes	14
9. Etat des échéances des créances et dettes	15
10. Charges à payer et produits à recevoir	16
11. Charges et Produits constatés d'avance	16
12. Disponibilités et divers	16
13. Capitaux propres	17
14. Liste des filiales et des participations	17
15. Opérations avec les entreprises liées	17
16. Autres informations	18

Bilan Actif

Comptes annuels au 20/12/09

MB Retail Europe

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 20/12/2009	Net (N-1) 20/12/2008
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	879	539	340	633
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	879	539	340	633
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	26 120 791	26 120 791		
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	4 200		4 200	4 200
TOTAL immobilisations financières :	26 124 991	26 120 791	4 200	4 200
ACTIF IMMOBILISE	26 125 870	26 121 330	4 540	4 833
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	2 083		2 083	5 416
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	10 105 722	10 105 722		
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	10 107 804	10 105 722	2 083	5 416
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
Disponibilités	1 061		1 061	22 531
Charges constatées d'avance	4 002		4 002	9 429
TOTAL disponibilités et divers :	128 490	123 428	5 062	31 960
ACTIF CIRCULANT	10 236 295	10 229 150	7 145	37 377
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écart de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	36 362 165	36 350 480	11 685	42 210

Bilan Passif

Comptes annuels au 20/12/09

MB Retail Europe

RUBRIQUES	Net (N) 20/12/2009	Net (N-1) 20/12/2008
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 26 666 939	26 666 939	26 666 939
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	13 591	13 591
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence	272 714	272 714
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(61 703 484)	(27 803 810)
Résultat de l'exercice	(43 624 258)	(33 899 675)
TOTAL situation nette :	(78 374 498)	(34 750 240)
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
GAPITAUX PROPRES	(78 374 498)	(34 750 240)
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	67 245 315	33 875 214
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	67 245 315	33 875 214
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 998 547	649 639
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :	10 998 547	649 639
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	142 321	267 542
Dettes fiscales et sociales		55
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	142 321	267 597
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	11 140 868	917 236
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	11 605	42 210

Compte de Résultat (Première Partie)

Comptes annuels au 20/12/09

MB Retail Europe

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 20/12/2009	Net (N-1) 20/12/2008
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			999	
PRODUITS D'EXPLOITATION			999	
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnement Variation de stock [matières premières et approvisionnement] Autres achats et charges externes TOTAL charges externes :			129 555	578 007
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				55
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 TOTAL dotations d'exploitation :			293	246
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			1	5
CHARGES D'EXPLOITATION			129 849	578 364
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(128 850)	(578 364)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

Comptes annuels au 20/12/09

MB Retail Europe

RUBRIQUES	Net (N) 20/12/2009	Net (N-1) 20/12/2008
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(128 860)	(678 364)
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	25 555	24 478
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	25 555	24 478
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	43 475 823	33 307 811
Intérêts et charges assimilées	45 139	37 978
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	43 520 962	33 345 789
RÉSULTAT FINANCIER	(43 495 408)	(33 321 311)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(43 624 258)	(33 899 675)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	26 554	24 478
TOTAL DES CHARGES	43 660 812	33 924 162
BÉNÉFICE OU PERTE	(43 624 258)	(33 899 675)

ANNEXE

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES

La Société MB Retail Europe, 3 rue du Colonel Moll - 75017 PARIS, détenue à hauteur de 99.52 % par la société MB Retail BV, 15 Lange Voorhout - 2514EA La Haye Pays-Bas, a pour objet social l'acquisition de droits et de biens immobiliers.

La Société MB Retail Europe détient à 100% la SAS Sqy Ouest France qui a pour activité l'acquisition, la détention, la location, l'administration, l'exploitation ou la gestion de tout immeuble, la prise de participation dans toute société française ou étrangère exerçant tout ou partie de ses activités dans le domaine de l'immobilier.

A la clôture, la seule prise de participation de la société Sqy Ouest France est une participation dans la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente à hauteur de 99,99 % du capital. La SNC Parc Urbain d'Animation Permanente détient quant à elle un centre commercial dénommé "SQY OUEST" situé à Montigny-le-Bretonneux (78280) et loué à divers commerces dont un complexe cinématographique.

Les difficultés financières rencontrées par le centre commercial SQY OUEST et par la société SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente qui le détient, ont conduit les dirigeants de la Société et de ses filiales à entrer en discussion avec leurs principaux créanciers :

- L'organisme prêteur pour la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente,
- Les autorités fiscales pour la SAS Sqy Ouest France.

Les discussions menées tout au long de l'année 2009 et qui se sont poursuivies sur l'exercice 2010, ont conduit les parties à signer des accords de principe visant à céder l'Actif Immobilier détenu par la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente.

Les accords signés sont énumérés ci-dessous :

- 1) Signature d'un accord de principe en date du 10 février 2010 sur le règlement de la dette financière avec l'agent en charge de la gestion du Prêt accordé par le fonds commun de créances Titan Europe 2006-3 constitué par Eurotitrisation.

Cet accord prévoit un gel temporaire des remboursements au titre du Prêt jusqu'au 14 avril 2010 pour permettre la mise en œuvre de la vente de gré à gré du Centre Commercial SQY OUEST et la négociation avec l'administration d'un aménagement de la dette fiscale.

- 2) Signature d'un accord en date du 16 juin 2010 sur le règlement de la dette financière avec l'agent en charge de la gestion du Prêt.

Cet accord prévoit une prorogation du gel temporaire des remboursements au titre du Prêt jusqu'au 15 décembre 2010 pour permettre la mise en œuvre de la vente de gré à gré du Centre Commercial SQY OUEST et la négociation avec l'administration d'un aménagement de la dette fiscale.

- 3) Obtention d'un accord de principe de l'administration fiscale

A l'issue des négociations avec l'administration fiscale qui se sont déroulées aux mois de mars et avril 2010, la SAS Sqy Ouest France a obtenu des services de Monsieur le Ministre du Budget, des Comptes Publics et de la

**SA MB RETAIL EUROPE
COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
(EUROS)**

réforme de l'Etat, un accord de principe concernant l'aménagement de la dette fiscale au titre du régime SIIC formalisé par un protocole en date du 15 juin 2010.

A la suite de cet accord et sous réserve de la cession effective du Centre Commercial SQY OUEST au plus tard le 15 décembre 2010, le montant total de la dette fiscale de la SAS Sgy Ouest France s'établira à 1 500 000 Euros.

Ces différents accords prévoient sous réserve de la vente de l'Actif Immobilier par voie d'appel d'offres au plus tard le 15 décembre 2010 :

- Une allocation du prix de vente de l'Actif Immobilier, déduction faite des frais de la transaction, au bénéfice de l'administration fiscale pour un montant de 1 500 000 Euros, et pour le solde au profit du fonds titulaire de la créance au titre du Prêt,
- Un abandon de créance probable de la part du fonds titulaire de la créance au titre du Prêt égal à la différence entre le montant du Prêt et le prix de vente de l'Actif Immobilier net des frais de transactions et des sommes versées à l'administration fiscale.

La cession de l'actif aura pour conséquence l'arrêt de l'activité opérationnelle de la SAS Sgy Ouest France et de sa filiale la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente. Au regard de cet élément, les comptes des filiales de MB Retail Europe ont été établis sur la base d'une évaluation des actifs et passifs pour leur valeur liquidative. Le principal impact de ce changement de méthode d'évaluation concerne l'actif immobilier de la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente qui a été inscrit dans les comptes pour sa valeur de réalisation estimée.

Continuité d'exploitation

La cession du Centre Commercial SQY OUEST dont le produit servira au remboursement des dettes, conduira à un arrêt de l'activité opérationnelle de la SNC Parc Culturel Urbain d'animation permanente et de la SAS Sgy Ouest France..

En fonction de l'issu de l'appel d'offres destiné à vendre l'Actif Immobilier détenu par la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente, deux situations sont possibles:

- Ainsi qu'il est prévu dans les accords signés, l'Actif Immobilier est cédé avant le 15 décembre 2010. Dans ce cas la SNC Parc Culturel d'Animation Permanente prévoit de bénéficier d'un abandon de créance de la part du fonds titulaire de la créance au titre du Prêt égal à la différence entre le montant du Prêt et le prix de vente de l'Actif Immobilier net des frais de transactions et des sommes versées à l'administration fiscale.
- Dans la deuxième situation, la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente ne parvient pas à céder son Actif Immobilier ce qui l'obligera à trouver de nouveaux accords avec ses principaux créanciers. Faute d'accord, la société SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente se retrouvera, de facto, en situation de cessation des paiements. Il existe donc une incertitude sur la continuité d'exploitation de cette société, sur la continuité d'exploitation de la SAS Sgy Ouest France et sur la continuité d'exploitation de MB Retail Europe.

Si la cession de l'Actif Immobilier intervient avant le 15 décembre, la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente devrait bénéficier d'un abandon de créance qui générerait sur l'exercice 2010 un résultat positif significatif. Par le biais du mécanisme d'affectation automatique du résultat de la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente, la SAS SQY Ouest France devrait constater dans ses comptes un profit significatif reflétant le résultat positif généré par l'abandon de créance dont sa filiale aurait bénéficié.

**SA MB RETAIL EUROPE
COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
(EUROS)**

Dans cette hypothèse la situation nette comptable sur l'exercice 2010 de la SAS SQY Ouest France s'en trouverait fortement améliorée ce qui se traduirait dans les comptes de la Société par une reprise significative de la provision pour risques et charges. Au regard de cet élément, de l'engagement d'Hofima (voir paragraphe suivant) et de la poursuite de l'activité, les comptes sont présentés dans l'hypothèse d'une continuité d'exploitation.

Il faut noter que dans l'hypothèse où l'actif détenu par la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente, ne serait pas cédé ou serait cédé pour une valeur différente de l'estimation retenue, des ajustements dans les comptes de la Société, portant notamment sur la provision pour risques et charges, devraient être opérés sans qu'il soit possible de les chiffrer précisément à ce stade.

Engagement d'Hofima :

Dans un courrier en date du 11 octobre 2010, Hofima s'engage à abandonner sa créance de 2 548 205 euros, à hauteur du montant nécessaire au maintien de la continuité d'exploitation jusqu'au 12 octobre 2011 dans la mesure où la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente cède son Actif Immobilier.

Titres de participation :

Pour la clôture, les titres de participation détenus par MB Retail Europe dans la société SAS SQY Ouest France ont fait l'objet d'une estimation sur la base de la quote-part de la situation nette négative de la société réévaluée au 20 décembre 2009. Cette estimation tient compte de la valeur estimée de cession de l'immeuble détenu par la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente.

Les titres de la SAS Sqy Ouest France ont été portés pour une valeur nulle au bilan et une provision pour risque a été constatée à hauteur de 67 245 K€ (voir notes 7).

2. REGLES ET METHODES 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.

2-1. Immobilisations financières

Les immobilisations financières correspondent à des titres de participation et des dépôts de garantie

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport, y compris les frais accessoires s'il y a lieu. Les frais accessoires sont composés des droits de mutation, des honoraires ou commissions et des frais d'actes liés à l'acquisition.

Lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

SA MB RETAIL EUROPE
COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
(EUROS)

2-2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont présentées selon l'approche par composants (Règlement 2002-10 du CRC) par la méthode de la réallocation des valeurs nettes comptables.

Les durées d'amortissement choisies composants par composants, après consultation d'un évaluateur agréé, sont les suivantes :

Matériel de bureau, informatique et mobilier	3 ans linéaire
--	----------------

2-3. 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.

SA MB RETAIL EUROPE
 COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
 (EUROS)

3. ETAT DES IMMOBILISATIONS

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	879		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	879		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence	26 120 791		
Autres participations			
Autres titres immobilisés	4 200		
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL immobilisations financières :	26 124 991		
TOTAL GÉNÉRAL	26 125 870		

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			879	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			879	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence			26 120 791	
Autres participations				
Autres titres immobilisés			4 200	
Prêts et autres immo. financières				
TOTAL immobilisations financières :			26 124 991	
TOTAL GÉNÉRAL			26 125 870	

SA MB RETAIL EUROPE
 COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
 (EUROS)

4. ETAT DES AMORTISSEMENTS

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations (dotations)	Diminutions (reprises)	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel				
Installations générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier	246	293		539
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	246	293		539
TOTAL GÉNÉRAL	246	293		539

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier		293	
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :		293	
TOTAL GÉNÉRAL		293	

5. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

L'état du portefeuille de participation au 20 décembre 2009 se présente comme suit :

	Valeur au bilan au 20/12/2008	Augmentations	Diminutions	Valeur au bilan au 20/12/2009
Montant brut	26 120 791			26 120 791
Dépréciation	26 120 791			26 120 791
Montant net	0			0

SA MB RETAIL EUROPE
 COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2009
 (EUROS)

6. CREANCES

Les créances correspondent à des avances fournisseurs, un compte courant avec Hofima BV et un compte courant avec la SAS Sqy Ouest France. Le compte courant est provisionné à 100% à la clôture de l'exercice. Ces créances sont détaillées en page 13.

7. PROVISIONS POUR RISQUES

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations détaillées	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions fiscales pour implantation à l'étranger constituées avant le 1.1.1992 Provisions fiscales pour implantation à l'étranger constituées après le 1.1.1992 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simit. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	33 875 214	33 370 101		67 245 315
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	33 875 214	33 370 101		67 245 315
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	26 120 791			26 120 791
	123 428	10 105 722		10 229 150
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	26 244 219	10 105 722		36 349 941
TOTAL GENERAL	60 119 433	43 475 823		103 595 256

**SA MB RETAIL EUROPE
COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
(EUROS)**

La SAS SQY Ouest France, filiale à 100 % de MB Retail Europe, présente, au 20 décembre 2009, une situation nette négative de 78 374 498 €. Pour refléter le risque lié à cette situation, une provision a été comptabilisée dans les comptes de MB Retail Europe.

8. DETTES

- Dettes fournisseurs

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

Fournisseurs	38 371
Fournisseurs – Factures non parvenues	103 950

TOTAL DETTES FOURNISSEURS 142 321

Les factures non parvenues concernent principalement des honoraires.

- Autres Dettes

Les autres dettes s'analysent comme suit :

Compte courant Hofima BV	2 548 205
Compte courant avec la SNC PCUAP	8 450 342

TOTAL DES AUTRES DETTES 10 998 547

SA MB RETAIL EUROPE
 COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
 (EUROS)

9. ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	4 200	4 200	
TOTAL de l'actif immobilisé :	4 200	4 200	
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée			
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	10 105 722	10 105 722	
Débiteurs divers			
TOTAL de l'actif circulant :	10 105 722	10 105 722	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	4 002	4 002	
TOTAL GÉNÉRAL	10 113 924	10 113 924	

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	142 321	142 321		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	10 998 547	10 998 547		
Autres dettes				
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GÉNÉRAL	11 140 868	11 140 868		

SA MB RETAIL EUROPE
 COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
 (EUROS)

10. CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

MONTANT DES CHARGES A PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	103 950
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	
TOTAL	103 950

11. CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	4 002	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	4 002	

12. DISPONIBILITES ET DIVERS

La Société dispose de 1 061 Euros de disponibilités.

Au 20 décembre 2009, la Société MB Retail Europe détient 14 000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur brute de 123 K euros. Ces actions auto détenues avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% au 20 décembre 2007, tenant compte de la dépréciation de l'actif à cette date. Cette dépréciation a été maintenue au 20 décembre 2009.

SA MB RETAIL EUROPE
 COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
 (EUROS)

13. CAPITAUX PROPRES

Le capital social se compose de 66 667 348 actions de 0,4 Euro chacune, entièrement libérées.

	Valeur au 21/12/2008	Augmentations	Diminutions	Valeur au 20/12/2009
Capital social	26 666 939			26 666 939
Prime d'émission	13 591			13 591
Ecart de réévaluation	272 714			272 714
Report à nouveau	- 27 803 810		33 899 674	- 61 703 484
Résultat de l'exercice	- 33 899 674	33 899 674	43 624 258	- 43 624 258
TOTAL	34 750 240	33 899 674	- 77 523 932	- 78 374 498

14. LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

A la clôture de l'exercice, la liste des filiales et participations se présente comme suit :

	Nombre de part totale	Parts détenues par MBRE SA	Valeur brute en comptabilité au 20/12/09	Capitaux propres au 20/12/09	Résultat au 20/12/09	Chiffre d'affaires HT au 20/12/09
SQY OUEST SAS SIREN 483134805 3 Rue du Colonel Molt 75017 PARIS.	37 000	37 000	26 120 791	-111 235 461	-77 360 246	0

15. OPERATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

	Montant brut	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
ACTIF				
Compte courant SQY OUEST	10 105 722	10 105 722	-	-
PASSIF				
Compte courant HOFIMA	2 548 205	2 548 205	-	-
Compte courant SNC	8 450 342	8 450 342	-	-
COMPTE DE RESULTAT				
Charges financières	45 139	45 139	-	-
Produits financiers	25 555	25 555	-	-

SA MB RETAIL EUROPE
COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
(EUROS)

En date du 15 décembre 2009, une convention de délégation de créances a été signée entre HOFIMA et les sociétés SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente, SAS SQY Ouest France et MB Retail Europe, dites sociétés du « Groupe MBRE ».

Aux fins de rationaliser les flux et positions de trésorerie, les sociétés du « Groupe MBRE » ont décidé de résilier avec effet au 30 juin 2009 leurs accords antérieurs relatifs à la gestion et la centralisation de leur trésorerie et ont conclu une nouvelle convention de gestion et de centralisation de trésorerie dont MBRE est le pivot.

Dans cette nouvelle convention, MB Retail Europe a accepté de prendre en charge le règlement de la créance d'un montant de 4 867 512.24 Euros, SQY OUEST ayant souhaité déléguer MB Retail Europe sa mère au profit d'HOFIMA et de compenser la créance à concurrence des sommes dues par HOFIMA à MB Retail Europe. La créance portera intérêt au taux annuel EURIBOR 3 mois.

16. AUTRES INFORMATIONS

16-1. Option pour le régime SIIC

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.

Au 20 décembre 2009, le montant des déficits reportables sur le résultat exonéré s'élève à 27 469 477 €.

Situation de la SAS SQY Ouest France au regard du régime SIIC

La filiale de la Société, la SAS Sqy Ouest France, a également opté pour l'application du régime SIIC à compter de l'exercice clos le 20 décembre 2006 et, à ce titre, est exonéré de l'impôt sur les sociétés.

Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la Société. La perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la SAS Sqy Ouest France et de sa filiale. Dans l'hypothèse où la SAS Sqy Ouest France et sa filiale sortirait du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, elle serait tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 16,5% du fait de l'option pour le régime SIIC.

Le non-respect de l'obligation de conservation pendant cinq ans des actifs que la SAS Sqy Ouest France et sa filiale ont acquis sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par l'application d'une pénalité de 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté. Cette disposition s'appliquerait également en cas de perte du régime SIIC.

D'autre part, le régime SIIC 5 prévoit une prorogation d'un an du délai pour se conformer au plafond de détention de l'actionnaire majoritaire (60%). Il est en outre prévu que, si ce plafond n'est pas respecté au 1er janvier 2010, le régime SIIC pourra n'être que provisoirement suspendu. Cette période de suspension ne pourra toutefois excéder un exercice. Au cours de cet exercice, la Société deviendra notamment imposable à l'IS. Pour revenir dans le régime SIIC en 2011, la Société devra respecter le plafond de 60% au plus tard le 31 décembre 2010. Elle devra alors s'acquitter d'une taxe de 19% sur les plus-values latentes générées par ses actifs en 2010. A défaut de respecter le plafond de 60% au 31 décembre 2010, la Société sortira définitivement du régime SIIC.

Au regard de ce qui précède, les conséquences prévues sont :

- l'IS à 34,43% sur les profits SIIC non distribués au 31 décembre 2010,
- l'Exit Tax complémentaire pour ramener à 34,43% le taux d'imposition des plus values initialement soumises à l'Exit Tax de 16,5%,

SA MB RETAIL EUROPE
COMPTES ANNUELS AU 20 DECEMBRE 2009
(EUROS)

- la taxe de 25% sur les plus values latentes générées pendant la période d'exonération SIIC avec un abattement de 10% par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime,
- l'IS à 19% sur les plus values latentes générées par ses actifs en 2010.

La part de l'associé majoritaire dans la SIIC à la date d'enregistrement du présent document excède le seuil de 60%. A la connaissance des dirigeants de la Société, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité ou aux modalités de respect de cette condition sur l'exercice 2010.

Il est rappelé que dans le cadre de la cession de l'Actif Immobilier détenu par la SNC Parc Culturel Urbain d'Animation permanente, la SAS Sqy Ouest France s'est engagée à verser à l'administration fiscale une somme de 1 500 000 Euros visant à éteindre ses dettes fiscales.

Dans l'hypothèse où l'immeuble ne serait pas vendu, l'estimation du coût de sortie du régime SIIC pour la SAS SQY Ouest France s'élèverait à 5 268 846 Euros auquel viendrait s'ajouter le solde de l'exit tax restant dû, soit 3 653 173 Euros. Dans cette hypothèse, le coût de sortie du régime viendrait impacter la situation nette de la SAS SQY Ouest France, ce qui se traduirait dans les comptes de la Société par la constatation d'une dotation aux provisions pour risques et charges complémentaire.

16-2. Consolidation

Les comptes de MB Retail Europe sont intégrés globalement dans les comptes de la société :

HOFIMA BV
15 Lange Voorhout
2514 EA LA HAYE (Pays-Bas)

16-3. Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat concerne des honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes à hauteur de 95 680 € et des honoraires facturés au titre des prestations de services entrant dans le cadre des diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes à hauteur de 4 679 €.

**4. COMPTES CONSOLIDES DE MB RETAIL EUROPE
AU 20 DECEMBRE 2009**

Groupe MB Retail Europe

Du 21 Décembre 2008 au 20 Décembre 2009

*Groupe MB Retail Europe
3 rue du colonel Moll
75017 PARIS*

SOMMAIRE

	Pages
COMPTES CONSOLIDES	
BILAN ACTIF	4
BILAN PASSIF	5
COMPTE DE RESULTAT	6
ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	8
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	9
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	10
NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	11
1. INFORMATIONS GENERALES	11
2. FAITS CARACTERISTIQUES	11
3. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION	13
3.1. Principales normes comptables	13
3.2. Appréciation du principe de continuité	16
3.3. Résumé des principales méthodes comptables	16
4. INFORMATION SECTORIELLE	20
5. IMMEUBLES DE PLACEMENT	20
6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS	20
7. CREANCES CLIENTS	21
8. AUTRES CREANCES	22
9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS	23
10. CAPITAL	23
11. DETTES FINANCIERES	23
12. PROVISIONS	24
13. FOURNISSEURS	25
14. DETTE FISCALES ET SOCIALES	25
15. AUTRES DETTES	25
16. RESULTAT PAR ACTION	25
17. DIVIDENDES PAYES ET PROPOSES	26

18. PRODUITS ET CHARGES	26
18.1. Revenus locatifs	26
18.2. Charges locatives	26
18.3. Autres produits et charges	26
18.4. Autres amortissements et provisions	26
18.5. Charges financières	27
18.6. Autres charges financières	27
19. ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES	27
20. AUTRES INFORMATIONS	28
21. INFORMATIONS RELATIVES AUX ENTREPRISES LIEES	28
22. OBJECTIFS ET POLITIQUES DE GESTIONS DES RISQUES	29

COMPTES CONSOLIDÉS

ACTIF		NET 20/12/2009	NET 20/12/2008
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immeuble de placement	§ 5	0	79 590 000
Immeuble d'exploitation			
Immobilisations en cours			
Autres immobilisations corporelles		340	633
Actifs financiers			
Actifs financiers	§ 6	4 738	24 738
TOTAL ACTIF NON COURANT		5 078	79 615 371
Actif courant			
Avances et acomptes versés		2 083	8 654
Créances clients	§ 7	0	2 560 911
Autres créances	§ 8	4 202	13 494 282
Trésorerie et équivalents	§ 9	1 718 007	1 231 051
Actifs non courants destinés à être cédés	§ 3.3	45 537 824	
TOTAL ACTIF COURANT		47 262 115	17 294 898
TOTAL ACTIF		47 267 194	96 910 270

COMPTES CONSOLIDES

PASSIF

		NET 20/12/2009	NET 20/12/2008
Capitaux propres			
Capital	§ 10	26 666 939	26 666 939
Réserves consolidées		-59 940 927	-26 147 103
Résultat net consolidé		-43 750 434	-33 793 824
TOTAL CAPITAUX PROPRES		-77 024 421	-33 273 987
Intérêts minoritaires		-495	-315
Passif non courant			
Autres dettes		0	4 838 274
Provisions	§ 12		68 000
Dépôts et cautionnements	§ 11		441 104
Dettes financières	§ 11	0	112 036 915
Dettes fiscales et sociales		0	1 078 059
TOTAL PASSIF NON COURANT		0	118 462 352
Passif courant			
Provisions	§ 12	0	
Dépôts et cautionnements	§ 11	0	
Dettes financières	§ 11	2 548 373	3 534 234
Fournisseurs	§ 13	368 923	4 179 469
Dettes fiscales et sociales	§ 14	11 657	3 180 873
Autres dettes	§ 15	0	827 643
Passif destiné à être cédé	§ 11 & § 3.3	121 363 158	
TOTAL PASSIF COURANT		124 292 111	11 722 219
TOTAL PASSIF		124 292 111	130 184 571
TOTAL PASSIF		47 267 194	96 910 270

COMPTES CONSOLIDES			
ETAT DU RESULTAT GLOBAL -PARTIE 1			
		NET 20/12/2009 (12 mois)	NET 20/12/2008 (12 mois)
Revenus locatifs	§18.1	5 167 949	6 747 617
Refacturations de charges locatives		2 386 199	2 460 366
Charges locatives	§18.2	-2 951 552	-2 658 621
Autres produits et charges sur immeubles	§18.3	-511 937	-792 392
LOYERS NETS		4 090 659	5 756 970
Revenus des autres activités		15 151	21
Autres produits et charges administratives		-3 167 691	-2 104 125
Ajustements de valeurs des immeubles de placement	§ 5	-39 642 254	-32 823 432
Autres amortissements et provisions	§18.4	398 865	-166 533
RESULTAT OPERATIONNEL		-38 305 270	-29 337 099
Coût de l'endettement net	§18.5	-4 751 930	-4 263 098
Autres produits financiers		0	0
Autres charges financières	§18.6	-693 415	-193 947
RESULTAT AVANT IMPOT		-43 750 615	-33 794 144
Impôt sur les résultats		0	0
RESULTAT NET		-43 750 615	-33 794 144
Intérêts minoritaires		-181	-320
RESULTAT NET PART DU GROUPE		-43 750 434	-33 793 824
Résultat par action		-0,66	-0,51
Résultat dilué par action		-0,66	-0,51
Nombre d'actions		66 667 348	66 667 348
Nombre d'actions dilué		66 653 348	66 653 348

COMPTES CONSOLIDES		
ETAT DU RESULTAT GLOBAL - PARTIE 2		
	NET 20/12/2009 (12 mois)	NET 20/12/2008 (12 mois)
RESULTAT DE LA PERIODE	-43 750 615	-33 794 144
Ecart de conversion des activités à l'étranger	0	0
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture	0	0
AUTRE ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL NET D'IMPOTS	0	0
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE	-43 750 615	-33 794 144
RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE :		
Aux propriétaires de la société mère	-43 750 434	-33 793 824
Aux intérêts minoritaires	-181	-320
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE	-43 750 615	-33 794 144

ETAT DES VARIATIONS DE CAPITALS PROPRES

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Ecart de réévaluation	Réserves et résultats consolidés	Titres auto- détenus	Total Capitaux propres
Au 20/12/07	26 666 939	13 591	272 714	-26 433 408	0	519 836
Dividendes				0		0
Total des transactions avec les actionnaires						0
Résultat global total de la période				-33 793 824		-33 793 824
Opérations sur les titres auto-détenus					0	0
Au 20/12/08	26 666 939	13 591	272 714	-60 227 232	0	-33 273 988
Dividendes				0		0
Total des transactions avec les actionnaires				0		0
Résultat global total de la période				-43 750 434		-43 750 434
Opérations sur les titres auto-détenus					0	0
Au 20/12/09	26 666 539	13 591	272 714	-103 977 666	0	-77 024 421

12 mois

12 mois

TABIEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE		
Pour l'exercice clos le 20 Décembre 2009		
	20/12/2009	20/12/2008
	12 mois	12 mois
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés (y compris intérêts minoritaires)	-43 750 615	-33 794 144
Neutralisation amortissements	293	246
Neutralisation provisions	-399 158	166 287
Neutralisation coûts de cotation		
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement et des actifs destinés à la vente (sans incidence sur la trésorerie)	§ 5 39 642 254	32 823 432
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	-4 507 226	-804 179
Coût de l'endettement financier net	4 751 930	4 263 098
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	244 704	3 458 919
Impôt versé		
Variation des clients et autres débiteurs	2 064 685	5 563 619
Variation des fournisseurs et autres créditeurs	-7 461 781	-3 967 065
FLUX NET DE TRESORERIE GENE RE PAR L'ACTIVITE	-5 152 392	5 055 473
Activités d'investissement		
Produits de cession d'immobilisations corporelles		
Acquisition d'immobilisations corporelles	§ 5 -52 254	-204 311
Flux de trésorerie nets consommés par des activités d'investissement	-52 254	-204 311
Activités de financement		
Produits provenant de l'exercice d'options		
Coûts de transactions d'émission d'actions		
Variation sur les comptes intra-groupe	9 224 893	
Tirages d'emprunts		
Remboursement d'emprunts	§ 11 -962 500	-962 500
Intérêts payés	-2 570 792	-4 443 279
Dividendes versés aux actionnaires ordinaires de la société mère		
Dividendes versés aux minoritaires		
Flux de trésorerie nets consommés par des activités de financement	5 691 601	-5 405 779
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	486 955	-554 617
Différence de change nette		
Trésorerie et équivalents de trésorerie début exercice	1 231 051	1 785 668
Trésorerie et équivalents de trésorerie fin exercice	1 718 007	1 231 051

COUT DE L'ENDETTEMENT NET				
Prêteur	Terme	Conditions	Charges d'intérêts au 20/12/09	Charges d'intérêts au 20/12/08
Intérêts sur emprunt CSFB	18/07/2012	Taux d'intérêt effectif : 4,115% Remboursement trimestriel de 481 250 € à compter du 18/07/2008	4 859 284	4 566 304
Intérêts sur cash pooling	20/12/2010	Taux d'intérêt servi aux associés : Euribor 3mois Intérêts capitalisés le 18 de chaque trimestre	131 600	262 835
Intérêts sur compte courant Groupe	20/12/2010	Taux d'intérêt servi aux associés : 4,5%	19 585	13 500
Intérêts sur compte courant	20/12/2010	Intérêts capitalisés le dernier jour de l'année civile	-238 954	-566 042
Revenus des VMP			0	0
COUT DE L'ENDETTEMENT NET			4 751 930	4 263 098

1. INFORMATIONS GENERALES

En date du 11 octobre 2010, le Conseil d'Administration a arrêté les états financiers consolidés du groupe MBRE (ci-après le « Groupe ») d'une durée de 12 mois clos au 20 Décembre 2009.

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, le 5 octobre 2006 de la société MBRE SA anciennement dénommée Chaîne et Trame.

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 société PARC CULTUREL URBAIN D'ANIMATION PERMANENTE (ci-après « SNC PCUAP »), le centre commercial SQY Ouest localisé dans le centre ville de Saint Quentin en Yvelines (ci-après l' « Actif Immobilier »).

Le développement, la gestion immobilière et la commercialisation de ce centre ont été confiés à un prestataire externe, Accessite.

La société MBRE SA est une société anonyme française cotée sur Euronext Paris de NYSE Euronext.

2. FAITS CARACTERISTIQUES

Evénements marquants de l'exercice et postérieurs à la date de clôture

Au cours de l'exercice 2009, la situation financière du Groupe ainsi que son niveau de trésorerie ont continué à se dégrader fortement. Ces difficultés financières ont notamment eu pour conséquence les événements suivants :

- L'échéance du mois de juillet 2009 de l'emprunt d'un montant de 110 000 000 Euros souscrit au cours de l'exercice 2005 par la filiale SNC PCUAP auprès de Crédit Suisse First Boston pour le financement de l'Actif Immobilier (ci-après le « Prêt ») qui s'élevait à 1 567 862 euros n'a pas été réglée sur décision du représentant du prêteur bien que la trésorerie disponible du Groupe à cette date aurait permis ce règlement,
- L'échéance du mois d'octobre 2009 du Prêt d'un montant de 1 574 911 euros n'a par ailleurs été prélevée par l'agent en charge de la gestion du Prêt qu'à concurrence de 383 000 euros,
- Le troisième quart de l'exit tax d'un montant de 1 217 724 euros dont l'échéance était le 15 décembre 2009 n'a pas été réglé, comme cela avait été le cas pour le deuxième quart exigible le 15 décembre 2008.

Non respect des engagements financiers :

Le Prêt contient des clauses usuelles de remboursement anticipé selon différents cas et, à chaque fois, sous certaines conditions précisément définies.

Certains engagements ne sont actuellement pas respectés par la société SNC PCUAP. Les créanciers dont la créance est assortie de *covenants* non respectés ont notifié à cette société le défaut mais n'ont pas exigé le remboursement anticipé.

Les difficultés financières rencontrées par le Groupe et exposées ci-dessous, ainsi que la rupture des *covenants* bancaires, ont conduit le Groupe à entrer en discussion avec ses principaux créanciers pendant l'année 2009. L'avancement des négociations au cours de l'exercice 2010 et l'aboutissement à un certain nombre d'accords vont conduire le Groupe à céder l'Actif Immobilier de façon à désintéresser ses principaux créanciers. Cette cession aura pour conséquence l'arrêt de l'activité des filiales opérationnelles.

Les accords signés sont énumérés ci-dessous :

- 1) Signature d'un accord de principe en date du 10 février 2010 sur le règlement de la dette financière avec l'agent en charge de la gestion du Prêt accordé par le fonds commun de créances Titan Europe 2006-3 constitué par Eurotitrisation.

Cet accord prévoit un gel temporaire des remboursements au titre du Prêt jusqu'au 14 avril 2010 pour permettre la mise en œuvre de la vente de gré à gré du Centre Commercial SQY Ouest et la négociation avec l'administration d'un aménagement de la dette fiscale.

- 2) Signature d'un accord en date du 16 juin 2010 sur le règlement de la dette financière avec l'agent en charge de la gestion du Prêt.

Cet accord prévoit une prorogation du gel temporaire des remboursements au titre du Prêt jusqu'au 15 décembre 2010 pour permettre la mise en œuvre de la vente de gré à gré du Centre Commercial SQY Ouest et la négociation avec l'administration d'un aménagement de la dette fiscale.

- 3) Obtention d'un accord de principe de l'administration fiscale

A l'issue des négociations avec l'administration fiscale qui se sont déroulées aux mois de mars et avril 2010, le Groupe a obtenu des services de Monsieur le Ministre du Budget, des Comptes Publics et de la réforme de l'Etat, un accord de principe concernant l'aménagement de la dette fiscale au titre du régime SIIC formalisé par un protocole en date du 15 juin 2010.

A la suite de cet accord et sous réserve de la cession effective du Centre Commercial SQY Ouest au plus tard le 15 décembre 2010, le montant total de la dette fiscale du Groupe s'établira à 1 500 000 euros.

Ces différents accords prévoient sous réserve de la vente de l'Actif Immobilier par voie d'appel d'offres au plus tard le 15 décembre 2010 :

- Une allocation du prix de vente de l'Actif Immobilier, déduction faite des frais de la transaction, au bénéfice de l'administration fiscale pour un montant de 1 500 000 Euros, et pour le solde au profit du fonds titulaire de la créance au titre du Prêt,
- Un abandon de créance probable de la part du fonds titulaire de la créance au titre du Prêt égal à la différence entre le montant du Prêt et le prix de vente de l'Actif Immobilier net des frais de transactions et des sommes versées à l'administration fiscale.

Continuité d'exploitation

Comme indiqué précédemment et suivant les accords signés avec les différents créanciers, le Groupe est en cours de cession de son Actif Immobilier.

En fonction de l'issue de l'appel d'offres destiné à vendre l'Actif Immobilier, le Groupe peut connaître deux situations :

- Ainsi qu'il est prévu dans les accords signés, l'Actif Immobilier est cédé avant le 15 décembre 2010. Dans ce cas le Groupe prévoit de bénéficier d'un abandon de créance de la part du fonds titulaire de la créance au titre du Prêt égal à la différence entre le montant du Prêt et le prix de vente de l'Actif Immobilier net des frais de transactions et des sommes versées à l'administration fiscale.
- Dans la deuxième situation, le Groupe ne parvient pas à céder son Actif Immobilier ce qui l'obligera à trouver de nouveaux accords avec ses principaux créanciers. Faute d'accord, la société SNC PCUAP se retrouvera, de facto, en situation de cessation des paiements. Il existe donc une incertitude sur la continuité d'exploitation.

Compte tenu de l'avancement du processus de cession en cours, la situation future la plus probable est la cession de l'Actif Immobilier au-delà du prix plancher (cf note 3.3) défini en accord avec l'agent en charge de la gestion du Prêt avec les conséquences qui en découlent.

Au regard de ces éléments, les administrateurs du Groupe, ont considéré que la présentation des comptes dans une hypothèse de continuité d'exploitation, était la plus appropriée.

Dans les comptes qui sont présentés, l'actif destiné à la vente est évalué à sa juste valeur selon les hypothèses exposées aux points 3.3. Les dettes financières sont présentées pour leur valeur faciale. En effet l'abandon de créance éventuel ne pourra, le cas échéant, être comptabilisé tant que la cession n'aura pas été conclue. Dans ce contexte, il existe une incertitude sur la valeur des actifs et passifs destinés à la vente, mais si la cession intervient avant le 15 décembre, ces incertitudes se compenseront par le biais de l'abandon de créance prévisible.

Cet abandon de créance, s'il intervient, génèrera un résultat positif significatif à comptabiliser sur l'exercice 2010.

Engagement d'Hofima :

Dans un courrier en date du 11 octobre 2010, Hofima s'engage à abandonner sa créance de 2 548 205 Euros, à hauteur du montant nécessaire au maintien de la continuité d'exploitation jusqu'au 12 octobre 2011 dans la mesure où la SNC PCUAP cède son Actif Immobilier.

3. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

3.1. Principales normes comptables

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe MB Retail Europe au 20 décembre 2009 ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à cette date.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice précédent, dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009 dans le référentiel « tel que publié » de l'IASB est sans incidence sur les états financiers consolidés du groupe au 20 décembre 2009:

- IFRS 8 : Secteurs opérationnels. Le principe d'IFRS 8 est d'aligner la présentation de l'information sectorielle sur celle utilisée en interne par le management.

Le Groupe n'a pas identifié d'impacts significatifs liés à la mise en oeuvre de cette norme en 2009 dans la mesure où l'information sectorielle présentée dans les états financiers consolidés est similaire à celle utilisée par le management ;

- Improvement d'IAS 40 : comptabilisation des immeubles de placement en cours de construction;
- Amendement d'IAS 23 : coûts d'emprunts ;
- Amendement d'IAS 32 et IAS 1 : instruments financiers remboursables et obligations naissant lors de la liquidation ;
- Amendement à IAS 39 et IFRS 7 : reclassements d'actifs financiers ;
- IFRIC 9 et amendement d'IAS 39 : dérivés incorporés ;
- Amendement à IFRS 1 et IAS 27 : coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entreprise associée ;

- Amendement d'IFRS 2 : paiement fondé sur des actions – Conditions d'acquisitions et annulations ;
- Amendement d'IFRS 7 : amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers ;
- IFRIC 11 : actions propres et transactions intra groupes ;
- IFRIC 13 : programmes de fidélisation de la clientèle ;
- IFRIC 14 : plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction.

Changements de méthode comptable

Ces normes et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe à l'exception de:

- Amendement d'IAS 1 : présentation des états financiers (révisée). La révision d'IAS 1 a pour but de faciliter l'analyse et la comparaison par les utilisateurs de l'information donnée dans les états financiers. Le Groupe a choisi de présenter un tableau du résultat global commençant par le résultat total issu du compte de résultat et comprenant les autres éléments de gains et de pertes comptabilisés directement en capitaux propres.

Ces principes ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où l'application obligatoire, à compter des exercices ouverts à partir du 1er janvier 2009, des amendements et interprétations suivants non encore adoptée par l'Union européenne serait sans incidence significative sur les comptes du Groupe :

Textes non encore adoptés par l'Union Européenne au 20 décembre 2009 :

- IFRS 9 : Instruments financiers ;
- IAS 24 Révisée : Transactions entre parties liées ;
- Amendements à IFRS 1 : Exemptions additionnelles pour les premiers adoptants ;
- Amendement à IAS 32 : Classement des droits de souscription émis ;
- IFRIC 19 : Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres ;
- Amendement à IFRIC 14 : Paiements anticipés des exigences de financement minimal.

Enfin, le Groupe n'applique pas les textes suivants qui ne sont pas d'application obligatoire au 20 décembre 2009:

- IFRS 3 Révisée : Regroupements d'entreprise ;
- Amendement d'IAS 27 : Etats financiers consolidés et individuels ;
- IFRS 1 Révisée : Première adoption des IFRS ;
- Amendements aux IFRS (avril 2009) ;
- Amendement à IFRS 2 : Transactions intragroupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie ;
- Amendements d'IAS 39 : Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Eléments éligibles à la comptabilité de couverture;

- IFRIC 12 : Accords de concession de services ;
- IFRIC 15 : Contrats de construction de programmes immobiliers ;
- IFRIC 16 : Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger.
- IFRIC 17 : Distributions en nature au propriétaire ;
- IFRIC 18 : Transfert d'actifs en provenance de clients.

Amélioration des IFRS

L'IASB a publié en avril 2009 la version définitive de son second projet annuel d'améliorations des IFRS, sous la forme d'un document intitulé « Améliorations des IFRS ». A moins qu'une disposition spécifique ne prévoit une autre date, les amendements entrent en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2010, une application anticipée étant autorisée. Ce projet n'a pas encore été approuvé par l'Union européenne.

Comptes consolidés – Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de MBRE SA et de ses filiales au 20 décembre de chaque année.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Au 20 Décembre 2009, le périmètre retenu pour la consolidation se présente de la façon suivante :

Filiales	Au 20/12/2009		
	% de détention	% de contrôle	Méthode
SA MBRE N°SIREN: 328 718 499	100,000%	100,000%	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	100,000%	100,000%	IG
IG: Intégration globale			

Le groupe ne possède aucune autre participation.

Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

3.2. *Appréciation du principe de continuité*

Appréciation du principe de continuité

Ainsi qu'il en est fait mention dans le paragraphe « Continuité d'exploitation », les administrateurs ont retenu l'hypothèse que l'Actif Immobilier du Groupe serait cédé avant le 15 décembre 2010. C'est la raison pour laquelle le Groupe a procédé aux retraitements suivants :

- Annulation des retraitements d'actualisation opérés sur les dépôts de garantie et les frais d'emprunt,
- Annulation de l'étalement des franchises de loyers.

Les impacts sur le compte de résultat des changements décrits ci-dessus sont résumés ci-après :

Nature du retraitement	Montant	Poste du compte de résultat
Actualisation des dépôts de garantie	-129 831	Autres charges financières
Franchise de loyer	-695 773	Revenus locatifs
Retraitement emprunt	-420 701	Coût de l'endettement net
Total	-1 246 305	

3.3. *Résumé des principales méthodes comptables et méthodes d'évaluation pour les principaux postes du bilan*

Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux options à la fois par opposition à :

- L'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- La vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Le Groupe a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les évolutions du marché « des immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale (IAS 40).

La juste valeur d'un immeuble de placement est habituellement sa valeur de marché. Elle est évaluée comme le prix le plus probable pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date de clôture de l'exercice (IAS 40).

Au 20 décembre 2009, l'actif du Groupe répond à la définition d'« Actifs non courants destinés à la vente » et a donc été reclassé dans ce poste du bilan.

Actifs non courants destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « actifs non courants destinés à être cédés » si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Cette classification intervient, si la vente de l'actif est hautement probable, immédiate, en l'état actuel et sous réserve des conditions habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs. Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme élaboré pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les trois mois à venir.

Les conséquences comptables du classement d'un actif en « actifs non courants destinés à être cédés » sont les suivantes :

- Transfert des immobilisations et éléments de l'actif liés à l'activité immobilière concernés vers un poste spécifique ;
- Comptabilisation de l'actif à la plus faible valeur entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente pour tous les actifs transférés à l'exception de ceux mesurés à la juste valeur.

Au 20 décembre 2009, l'actif du groupe MB Retail répond à la définition d'un actif détenu en vue de la vente en terme de classification, telle que définie par la norme IFRS 5 et par conséquent est traité comme tel dans les comptes établis à cette date. En revanche en terme de valorisation, l'actif du Groupe étant mesuré à la juste valeur, c'est cette méthode de valorisation qui a été utilisée pour la clôture des comptes au 20 décembre 2009.

Conformément aux accords conclus avec l'agent en charge de la gestion du Prêt (voir paragraphe 2 ci – dessus *FAITS CARACTERISTIQUES*), le Groupe est engagé dans un processus de mise en vente de l'Actif Immobilier, au cours duquel il a reçu des estimations de la part de trois intermédiaires immobiliers spécialisés.

Ces estimations ont permis au Groupe de déterminer une valeur minimale de l'Actif Immobilier dans une perspective de cession, égale à 40 millions d'euros (prix « plancher ») et de consentir, avec l'accord de l'agent en charge de la gestion du Prêt, à l'un des intermédiaires spécialisés un mandat de mise en vente de l'Actif Immobilier sous cette condition de prix « plancher ».

Le Groupe a décidé pour la clôture des comptes au 20 décembre 2009, de retenir comme juste valeur de l'Actif Immobilier, le prix « plancher » de 40 millions d'euros.

Conformément à la norme IAS 40, la juste valeur retenue s'entend avant déduction des coûts de transaction à encourir lors de la vente, lesquels peuvent être estimés à 1,5 million d'euros. En outre, il est possible que le prix de cession diffère de la juste valeur retenue ; il existe donc une incertitude sur la valeur de l'actif.

Le détail du poste « Actifs non courants destinés à la vente » est présenté dans les paragraphes suivants tels que précisé ci-dessous :

	Actifs non courants destinés à être cédés
§7 Créances clients	2 125 769
§8 Autres créances	3 412 055
§5 Immeuble de placement	40 000 000
TOTAL	45 537 824

Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'auto contrôle détenus par le groupe sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres, et ce qu'elle que soit la catégorie dans laquelle ils ont été affectés (titres immobilisés ou trésorerie et équivalents de trésorerie). Le produit ou la perte sur la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement sur les capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Le Groupe dispose de 14 000 actions propres de la société MBRE SA.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Trésorerie et équivalents de trésorerie regroupent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme (échéance initiale inférieure à trois mois dès l'origine), les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières liquides.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie tels que définis ci-dessus, nets des concours bancaires courants.

Dettes financières

Tous les emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur, diminués des coûts de transaction directement imputables, et n'ont pas été désignés comme des passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les profits et pertes sont enregistrés en résultat lorsque les dettes sont décomptabilisées, ainsi qu'au travers du mécanisme du coût amorti.

Ce traitement a été appliqué jusqu'au 20 Décembre 2008. Sur 2009, en raison des changements de méthode présentés dans le § 3.1, le solde des coûts non amortis a été repris dans le compte de résultat.

Passifs destinés à être cédés

Au 20 décembre 2009, un certain nombre de passifs du Groupe répond à la définition de « Passif destiné à être cédé ». Par conséquent les dits éléments ont été reclassés dans cette rubrique au bilan. Le détail de ces postes est présenté ci-dessous :

	Passifs courants avant reclassement	Passifs destinés à être cédés	Autres passifs courants
§13 Provisions	106 200	106 200	0
§12 Dépôts et cautionnements	1 461 314	1 461 314	0
§14 Fournisseurs	4 099 191	3 730 268	368 923
§12 Dettes financières	113 183 554	110 635 181	2 548 373
§15 Dettes fiscales et sociales	4 503 696	4 492 039	11 657
§16 Autres dettes	938 156	938 156	0
TOTAL	124 292 111	121 363 158	2 928 953

Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

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 faisait l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire.

En raison des hypothèses retenues par les administrateurs du Groupe (voir ci-dessus paragraphe 3.1), les étalements de franchise opérés dans les comptes des exercices précédents ont été entièrement repris dans le compte de résultat.

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).

Provisions pour créances douteuses

Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

La provision a été établie 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.

Contrats de location

Déterminer qu'un accord est, ou contient, un contrat de location, dépend de la substance de l'accord à sa date de commencement. Ceci impose d'apprécier si l'exécution de l'accord dépend de l'utilisation d'un actif ou d'actifs spécifique(s) et si l'accord confère un droit d'utiliser l'actif. Pour les accords conclus avant le 1er janvier 2005, la date de commencement est supposée être le 1er janvier 2005, conformément aux dispositions transitoires d'IFRIC 4.

Les contrats de location aux termes desquels le Groupe ne transfère pas la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif, sont classés comme des contrats de location simple. Les coûts indirects initiaux engagés lors de la négociation du contrat de location simple sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et comptabilisés sur la période de location sur les mêmes bases que les revenus locatifs. Les loyers conditionnels sont comptabilisés en produits des activités ordinaires sur la période au cours de laquelle ils sont acquis.

Imposition

La société MBRE et ses filiales ont opté en 2006 pour le régime fiscal des SIIC. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier est désormais exonéré d'impôts sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis. La dette « d'exit tax » de 4,8 M€ résultant des options au régime fiscal SIIC était actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. Cette actualisation est mise à jour à chaque arrêté de comptes et l'impact est comptabilisé en résultat (autres produits et charge financiers).

En application du régime SIIC il n'a pas été comptabilisé d'impôts différés.

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. INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe ne possédant qu'un seul immeuble de commerce situé en région parisienne, il n'a pas été jugé pertinent de produire cette information.

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation du poste « Immeuble de placement » se présente comme suit :

Valeur au 20/12/2006	135 000 000
Augmentations (dépenses ultérieures)	
Ajustement de valeur des immeubles de placement	-1 230 000
Valeur au 20/06/2007	133 770 000
Augmentations (dépenses ultérieures)	187 272
Ajustement de valeur des immeubles de placement	-21 747 272
Valeur au 20/12/2007	112 210 000
Augmentations (dépenses ultérieures)	176 233
Ajustement de valeur des immeubles de placement	-2 056 233
Valeur au 20/06/2008	110 330 000
Augmentations (dépenses ultérieures)	27 199
Ajustement de valeur des immeubles de placement	-30 767 199
Valeur au 20/12/2008	79 590 000
Augmentations (dépenses ultérieures)	52 254
Ajustement de valeur des immeubles de placement	-39 642 254
Reclassement IFRS 5	-40 000 000
Valeur au 20/12/2009	0

6. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Ils sont composés de dépôts de garantie. Aucune dépréciation n'a été constatée au cours des deux derniers exercices.

7. CREANCES CLIENTS

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.

Les créances clients et comptes rattachés s'analysent comme suit au 20 Décembre 2009 :

	Au 20/12/09	Au 20/12/08
Clients - Loyers	6 754	85 312
Clients - Charges locatives	0	0
Clients - Pénalités	11 965	12 022
Clients - TVA	0	27 179
Clients - Indemnités	95 877	95 670
Clients - Taxes	184 711	277 737
Clients douteux	4 792 315	4 977 763
Clients - Factures à établir	194 413	682 853
Provision pour dépréciation des comptes clients	-3 160 267	-3 597 625
Total clients débiteurs	2 125 769	2 560 911

Au 20 décembre 2009, les créances clients répondent à la définition « d'Actifs destinés à être cédés ». Elles ont ainsi été classées dans le poste « Actifs non courants destinés à être cédés » pour un montant de 2 125 769 euros.

La provision pour créances douteuses a été ajustée à partir d'une analyse multicritère prenant en considération l'activité du locataire, la forme de la société détenant le bail, 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.

Les créances douteuses ont été analysées lors de comités de gestion tenus avec la société de Gestion «Accessite» et l'Asset Manager « SCM Europe ». Chaque locataire est alors détaillé.

En ce qui concerne les arbitrages effectués, il s'agit de :

- Décision de résiliation anticipée de certains baux
- Décision d'application de clause résolutoire pour certains locataires
- Décision de relocaliser des enseignes
- Décision d'entamer les négociations concernant les demandes de départ anticipé de certaines enseignes
- Décision de réunir l'association des commerçants concernant le vote du budget annuel.

Au 20 décembre 2009, les mouvements de provisions pour dépréciation des créances se détaillent comme suit :

	Dépréciées individuellement
Au 21 décembre 2008	3 597 624
Dotations de l'année	875 445
Reprises utilisées (pertes sur créances irrécouvrables)	-1 312 802
Reprises non utilisées	0
TOTAL	3 160 266

8. AUTRES CREANCES

Les autres créances s'analysent comme suit :

	Au 20/12/09	Au 20/12/08
Fournisseurs avances	1	
Avoirs à recevoir	476 121	476 121
État – TVA	389 548	978 717
Groupe et associés	167	9 225 060
Compte de notaire	543	538
SCC – Compte loyers	0	0
SCC – Charges locatives	1 250	0
CI - Avance Charges	207 658	195 346
CI - Charges locatives	2 297 369	2 284 934
Débiteurs - Crédeurs divers	1 250	4 097
Charges constatées d'avance	42 350	329 468
TOTAL DES AUTRES CREANCES	3 416 257	13 494 282

Au 20 décembre 2009 les autres créances d'un montant de 3 412 055 Euros, répondant à la définition d'«Actifs destinés à être cédés», ont été classées dans ce poste du bilan.

Tableaux des échéances des créances et des dettes (IAS 32.63)

CREANCES	Montant net	Moins d'un an	Plus d'un an
Avances et acomptes versés	2 083	2 083	0
Créances clients	2 125 769	2 125 769	0
Etat : taxes sur la valeur ajoutée	389 548	389 548	0
Groupe et associés	167	167	0
Débiteurs divers	3 026 541	3 026 541	0
TOTAL	5 544 108	5 544 108	0

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	113 183 554	113 183 554	0	0
Dépôts de garantie reçus	1 461 314	1 461 314	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	4 099 191	4 099 191	0	0
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	838 864	838 864	0	0
Etat : autres impôts et taxes assimilées	3 664 832	3 664 832	0	0
Autres dettes	938 156	938 156	0	0
TOTAL	124 185 910	124 185 910	0	0

9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS

Le groupe dispose de 1 718 007 Euros de disponibilités.

10. CAPITAL

Au 20 décembre 2009, le capital social de MBRE SA est composé de 66.667.348 actions d'une valeur nominale de 0,4 Euro intégralement libérées soit 26.666.939,20 Euros.

	<u>Nombre</u>	<u>Valeur</u> (En Euros)
Actions ordinaires émises et entièrement libérées		
Au 31 décembre 2009	66 667 348	26 666 939
Actions propres		
Au 31 décembre 2006	14 000	123 000
Dépréciation (100%)		<u>-123 000</u>
Au 31 décembre 2009	<u>14 000</u>	<u>0</u>

11. DETTES FINANCIERES

Le financement bancaire du groupe est constitué d'un emprunt amortissable d'un montant de 110 000 000 Euros contracté par la SNC PCUAP auprès de Crédit Suisse First Boston.

Cet emprunt est comptabilisé pour son montant net de frais d'émission, ces derniers étant répartis sur la durée initiale de remboursement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le taux effectif utilisé dans les comptes consolidés arrêtés au 20 Décembre 2009 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 devrait être remboursé trimestriellement à hauteur d'un montant de 481 250 Euros. Le solde du Prêt était remboursable le 18 juillet 2012.

La convention de Prêt conclue entre la filiale SNC PCUAP et le Crédit Suisse First Boston contient des clauses usuelles de remboursement anticipé selon différents cas et, à chaque fois, sous certaines conditions précisément définies.

Certains covenants (clauses) ne sont actuellement pas respectés par la société SNC PCUAP et le Groupe ; de ce fait, le Prêt est présenté dans les dettes courantes.

Il est rappelé que l'échéance du mois de juillet 2009 du prêt qui s'élevait à 1 567 862 Euros n'a pas été réglée sur décision du représentant du prêteur.

L'échéance du mois d'octobre 2009 du prêt d'un montant de 1 574 911 Euros n'a par ailleurs été prélevée qu'à concurrence de 383 000 Euros.

Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers à terme.

Les emprunts et dettes financières se constituent comme suit :

	Au 20/12/09	Au 20/12/08
Emprunt auprès des établissements de crédit	108 075 000	108 550 221
Intérêts courus sur emprunt	2 560 182	758 969
Dépôts de garantie reçus	1 411 925	1 207 740
Dépôts de garantie appelés non reçus	49 390	83 629
Compte courant associés	167	
Cash pooling	2 548 205	5 411 694
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	114 644 868	116 012 254

Au 20 Décembre 2009, le Groupe est débiteur de 2 548 205 Euros envers la société HOFIMA BV en suite des engagements pris et avances faites par cette dernière notamment en application de la nouvelle convention de centralisation de trésorerie en date du 15 Décembre 2009 dont la société MB Retail Europe est le pivot.

Au 20 décembre 2009, les emprunts auprès des établissements de crédits ainsi que les dépôts et cautionnement répondent à la définition de « passifs destinés à être cédés ».
Les emprunts d'un montant de 110 635 182 Euros et les dépôts et cautionnements d'un montant de 1 461 314 Euros ont été classés dans le poste « Passifs destinés à être cédés ».

12. PROVISIONS

En suite du changement de répartition des charges locatives, une provision pour risque de 90 000 Euros a été constituée au 20 Décembre 2007 pour refléter les réclamations potentielles des locataires sur la facturation des charges 2005.

En 2008, un jugement rendu en faveur du Groupe, suite à un litige avec un locataire du centre commercial, a conduit à une reprise de cette provision pour 19 000 Euros. La reprise totale de la période 2008 s'élevait à 22 000 Euros.

A la clôture, la société a procédé à une provision pour litiges à hauteur de 38 200 Euros suite à un litige avec un locataire.

Au 20 Décembre 2009, l'état des provisions pour risque est résumé ci-après :

En Euros	Valeur au 20/12/2008	Augmentations	Diminutions	Valeur au 20/12/2009
Provisions	68 000	38 200	0	106 200
TOTAL	68 000	38 200	0	106 200

Au 20 décembre 2009, la provision répond à la définition de « passifs destinés à être cédés ».
La provision d'un montant de 106 200 Euros a été classée dans le poste « passifs destinés à être cédés ».

13. FOURNISSEURS

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

	Au 20/12/09	Au 20/12/08
Fournisseurs	784 286	205 426
Fournisseurs MAB	109 658	109 658
Fournisseurs – Retenue de garantie	249 839	249 839
Fournisseurs – Compte prorata	6 637	6 637
Fournisseurs – Retenues diverses	109 987	109 987
Fournisseurs – Factures non parvenues	2 838 784	3 497 921
TOTAL DETTES FOURNISSEURS	4 099 191	4 179 469

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 2 454 651 Euros.

Au 20 décembre 2009, des dettes fournisseurs pour un montant de 3 730 268 Euros, répondant à la définition « de passifs destinés à être cédés », ont été classées dans ce poste du bilan.

14. DETTE FISCALES ET SOCIALES

Les dettes fiscales et sociales sont composées comme suit :

	Au 20/12/09	Au 20/12/08
État – TVA	838 864	865 458
État – Charges à payer	11 656	11 625
Impôts de sortie – Passif (Exit Tax)	3 653 176	3 381 849
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	4 503 695	4 258 932

Au 20 décembre 2009, des dettes fiscales et sociales pour un montant de 4 492 040 Euros, répondant à la définition de « passifs destinés à être cédés », ont été classées dans ce poste au bilan.

15. AUTRES DETTES

	Au 20/12/09	Au 20/12/08
Compte de gérance	422 616	279 042
Clients Crédeurs	266 009	290 147
Dettes sur fournisseurs d'immobilisations	0	6 309
Dettes sur titres	0	4 838 274
Produits constatés d'avance	249 531	252 145
TOTAL AUTRES DETTES	938 156	5 665 917

Au 20 décembre 2009, les autres dettes répondent à la définition « de passifs destinés à être cédés » et ont donc été reclassées dans ce poste au bilan.

16. RESULTAT PAR ACTION

Le capital de la structure est composé de 66 667 348 actions dont 97 190 sont en libre circulation au 20 décembre 2009.

Aucun instrument ne vient diluer le résultat par action.

17. DIVIDENDES PAYES ET PROPOSES

Depuis la création du Groupe le 1^{er} Octobre 2006, aucun dividende n'a été distribué ou proposé.

18. PRODUITS ET CHARGES

18.1. 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. Les étalements de franchise opérés dans les comptes des exercices précédents ont été entièrement repris dans le compte de résultat (cf. § 3.3).

Les revenus locatifs de l'Actif Immobilier se sont établis, au 20 décembre 2009, à 5.2 M€ bruts et 4.1 M€ nets. La situation locative s'est détériorée en 2009 malgré l'arrivée d'un nouveau locataire sur le centre commercial SQY Ouest.

Quelques locataires ont quitté le centre commercial sans être remplacés par de nouveaux.

Les départs ont été motivés par diverses situations, toutes imputables à un climat économique toujours tendu : redressement judiciaire, liquidation judiciaire, secteur d'activité non rentable, taux d'effort sur les loyers trop importants, arriérés de loyers et charges irrécupérables.

Le centre commercial SQY Ouest a continué de pâtir du contexte économique difficile qui touche l'ensemble du secteur mis à part celui des activités discount ou alimentaire.

18.2. 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 des centres commerciaux engagés par le propriétaire sont comptabilisés 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 en surface au 20 décembre 2009 s'élevait à 10.98%.

Le montant des charges locatives non refacturables s'élève à 867 519 Euros au 20 décembre 2009.

18.3. Autres produits et charges

Il s'agit de la régularisation des loyers 2006, 2007 et 2008 qui s'élèvent à 512 K Euros. Ils sont présentés sur une ligne distincte afin de faciliter la comparabilité des comptes entre deux périodes.

18.4. Autres amortissements et provisions

Cette rubrique est essentiellement constituée par les provisions sur clients douteux.

18.5. Charges financières

Il s'agit principalement des charges sur l'emprunt bancaire contracté par la SNC PCUAP. (cf. § 19).

Le coût de l'endettement net se présente comme suit :

	Au 20/12/09	20/12/2008
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts sur emprunt	4 859 284	4 566 304
Intérêts sur compte courant	45 139	37 978
Intérêts sur cash pooling	131 600	262 835
PRODUITS FINANCIERS		
Intérêts sur compte courant	284 094	604 020
Revenu VMP		
ENDETTEMENT FINANCIER NET	4 751 930	4 263 098

18.6. Autres charges financières

Les autres charges financières s'élèvent à 693 K€ et correspondent principalement à l'annulation des retraitements d'actualisation.

19. ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES

	Au 20/12/2009
Engagements Emprunt CSFB	
Hypothèque conventionnelle	110 000 000
Engagements reçus des locataires	
Cautions bancaires en garantie des loyers	497 776
Total	110 497 776

Engagements Emprunt CSFB

Au cours de l'exercice 2005, la SNC PCUAP a souscrit un prêt senior 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 détenait la banque Eurohypo AG à hauteur de 65 246 969 Euros ;
- au refinancement des créances que détenaient les sociétés du groupe MAB à hauteur de 29 733 877€ ;
- 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 :

- Quittance subrogative afférente au remboursement des crédits senior préexistant 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 49 418 872 Euros.

Clauses particulières du 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.

Estimation des engagements reçus des locataires

Cautions bancaires en garantie des loyers	497 776 €
---	-----------

20. AUTRES INFORMATIONS

Aucun jeton de présence n'a été versé.

21. INFORMATIONS RELATIVES AUX ENTREPRISES LIEES

Les trois sociétés du périmètre de consolidation ont conclu des conventions de gestion de trésorerie avec des sociétés du groupe Meyer Bergman. Ces sociétés sont listées ci-dessous :

- Hofima BV
- Nocobus BV
- Meyer Bergman Ltd.

En date du 15 décembre 2009, ces conventions ont été modifiées, avec effet rétroactif au 30 juin 2009, au profit d'une seule convention dont la société MB RETAIL EUROPE SA est le pivot.

Cette nouvelle convention de gestion de trésorerie conclue pour une durée initiale expirant le 20 décembre 2010, prévoit une rémunération des avances intragroupe à un taux EURIBOR 3 mois. Le tableau suivant fournit le montant total des transactions qui ont été conclues avec les parties liées sur l'exercice :

Postes du bilan

PASSIF - Autres dettes :

Groupe et associés Hofima	2 548 205
---------------------------	-----------

Postes du compte de résultat

Coût de l'endettement net :

Produits d'intérêts sur cash pooling Hofima	151 185
---	---------

22. OBJECTIFS ET POLITIQUES DE GESTIONS DES RISQUES*Risques de liquidité et de continuité d'exploitation*

La société MBRE SA n'a pas contracté de nouveau prêt que ce soit par l'émission de billets de trésorerie ou auprès d'une banque pour faire face à un risque de liquidités. Au 20 décembre 2009, le Groupe n'a pu faire face à ses besoins de liquidités grâce à ses ressources internes (cf paragraphe « Continuité d'exploitation » en note 2 « faits caractéristiques »).

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 d'accès au financement. Cette intensité concurrentielle constitue un risque pour la Société de ne pas pouvoir répondre aux exigences des appels d'offres immobiliers ou de faire face à des investissements agressifs de promotion de centre concurrents.

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 et celui de Sud Canal détenu par CBRE Investors. La restructuration ou l'agrandissement de ces centres commerciaux 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.

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 supportées 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.

Risques liés au non renouvellement des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs. Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire.

Le Groupe ne peut exclure qu'à l'échéance des baux, ou bien lors de la prochaine échéance triennale de leurs baux, les locataires en place choisiront de ne pas renouveler leur contrat de bail en raison d'une modification du loyer.

Principales conséquences pour le Groupe d'un départ d'un locataire :

- baisse des revenus locatifs ;
 - augmentation de la vacance jusqu'à relocation des locaux libérés.
- Zones d'impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

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 prospects 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 non résorbée dans des délais raisonnables pourrait affecter les résultats de la Société et la valeur de l'actif.

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'huissiers, 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 et charges 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.

Principales conséquences pour le Groupe de l'insolvabilité d'un locataire ou d'une contrepartie financière :

- baisse des revenus locatifs ;
- perte de revenus financiers (contrepartie financière) ;
- exposition accrue au risque de fluctuation des taux d'intérêts (contrepartie financière).

Zones d'impact : cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

Au 20 décembre 2009, l'échéancier des créances est résumé ci-après :

(en milliers d'€)

	20/12/2009	20 12/2008
<u>Créances non dépréciées</u>		
Echues depuis moins de 30 jours	-12	-122
Echues depuis plus de 30 jours mais moins de 90 jours	4	165
Echues depuis plus de 90 jours mais moins de 180 jours	22	153
Echues depuis plus de 180 jours	43	78
	56	274
<u>Créances dépréciées</u>		
Echues depuis moins de 30 jours	39	-71
Echues depuis plus de 30 jours mais moins de 90 jours	493	537
Echues depuis plus de 90 jours mais moins de 180 jours	388	484
Echues depuis plus de 180 jours	3 872	4 028
	4 792	4 978

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 devrait intervenir, la Société verrait sa gestion perturbée.

Risques liés à la qualité des prestations, sous traitants et fournisseurs

La gestion active de l'Actif Immobilier amène la société SNC PCUAP 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.

Risques sociaux

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

Risques liés au Régime SIIC

Le groupe MB Retail Europe a opté pour l'application du régime SIIC à compter de l'exercice clos le 20 décembre 2006 et, à ce titre, est exonéré de l'impôt sur les sociétés. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société.

La perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe. Dans l'hypothèse où le groupe sortirait du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, elle serait tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 16,5% du fait de l'option pour le régime SIIC.

Le non-respect de l'obligation de conservation pendant cinq ans des actifs que le groupe MB Retail Europe a acquis sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par l'application d'une pénalité de 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté. Cette disposition s'appliquerait également en cas de perte du régime SIIC.

D'autre part, le régime SIIC 5 prévoit une prorogation d'un an du délai pour se conformer au plafond de détention de l'actionnaire majoritaire (60%). Il est en outre prévu que, si ce plafond n'est pas respecté au 1er janvier 2010, le régime SIIC pourra n'être que provisoirement suspendu. Cette période de suspension ne pourra toutefois excéder un exercice. Au cours de cet exercice, la société deviendra notamment imposable à l'IS. Pour revenir dans le régime SIIC en 2011, la société devra respecter le plafond de 60% au plus tard le 31 décembre 2010. Elle devra alors s'acquitter d'une taxe de 19% sur les plus-values latentes générées par ses actifs en 2010. A défaut de respecter le plafond de 60% au 31 décembre 2010, la société sortira définitivement du régime SIIC.

Au regard de ce qui précède, les conséquences prévues sont :

- l'IS à 34,43% sur les profits SIIC non distribués au 31 décembre 2010,
- l'Exit Tax complémentaire pour ramener à 34,43% le taux d'imposition des plus values initialement soumises à l'Exit Tax de 16,5%,
- la taxe de 25% sur les plus values latentes générées pendant la période d'exonération SIIC avec un abattement de 10% par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime,
- l'IS à 19% sur les plus values latentes générées par ses actifs en 2010.

La part de l'associé majoritaire dans la SIIC à la date d'enregistrement du présent document excède le seuil de 60%. A la connaissance des dirigeants de la société, aucune décision n'a été prise quant à la possibilité ou aux modalités de respect de cette condition sur l'exercice 2010.

Il est rappelé que dans le cadre de la cession de son actif, le Groupe s'est engagé à verser à l'administration fiscale une somme de 1 500 000 Euros visant à éteindre ses dettes fiscales.

Dans l'hypothèse où l'immeuble ne serait pas vendu, l'estimation du coût de sortie du régime SIIC pour le Groupe s'élèverait à 5 268 846 Euros auquel viendrait s'ajouter le solde de l'exit tax restant dû, soit 3 653 173 Euros.

5. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

5.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE MB RETAIL EUROPE AU 20 DECEMBRE 2009

MB RETAIL EUROPE

Société Anonyme

3, rue du Colonel Moll
75017 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 20 décembre 2009

Conseil Audit & Synthèse
5 rue Alfred de Vigny
75008 Paris

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

MB RETAIL EUROPE

Société Anonyme
3, rue du Colonel Moll
75017 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 20 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 20 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société MB RETAIL EUROPE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes de l'annexe « 1. Présentation de la société et faits caractéristiques », « 7. Provisions pour risques », « 15. Opérations avec les entreprises liées » et « 16.1 Option pour le régime SIIC » et, notamment, sur l'incertitude relative à la continuité de l'activité puisque, au 15 décembre 2010 :

- Soit le centre commercial SQY OUEST détenu par la SNC Parc Culturel d'Animation Permanente, filiale à 100 % de la SAS SQY OUEST, elle-même filiale à 100 % de votre société, aura été cédé, option jugée la plus probable par le conseil d'administration et retenue lors de l'arrêté des comptes et, dans ce cas :
 - MBRE bénéficiera d'un abandon de la créance de 2.548 K€ détenue par Hofima à hauteur du montant nécessaire au maintien de la continuité d'exploitation jusqu'au 12 octobre 2011 ;
 - la SNC Parc Culturel d'Animation Permanente prévoit de bénéficier d'un abandon de créance de la part du fonds titulaire de la créance au titre du prêt égal à la différence entre le montant du prêt et le prix de vente de l'actif immobilier net des frais de transactions et des sommes versées à l'administration fiscale, abandon de créance qui entraînerait une reprise de la provision pour risques et charges constituée par votre société sans qu'il soit possible de la chiffrer à ce stade.
- Soit le centre commercial « SQY OUEST » n'aura pu encore être cédé et de nouveaux accords avec les principaux créanciers devront être négociés ; à défaut, la société SNC Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente, sa société mère et votre société se trouveraient en état de cessation de paiement.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme mentionné dans la première partie de ce rapport, l'annexe expose l'incertitude relative à la continuité de l'exploitation.

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous estimons que l'annexe donne une information pertinente sur la situation de la société au regard de l'incertitude pesant sur la continuité de l'exploitation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.


Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 9 novembre 2010

Les Commissaires aux Comptes

Conseil Audit & Synthèse


Jean-Philippe BERTIN

Deloitte & Associés


Christophe POSTEL-VINAY

**5.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES
CONSOLIDES DE MB RETAIL EUROPE AU 20 DECEMBRE 2009**

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
5 rue Alfred de Vigny
75008 Paris
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

MB RETAIL EUROPE

Société Anonyme

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

EXERCICE CLOS LE 20 DECEMBRE 2009

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
5 rue Alfred de Vigny
75008 Paris
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly sur Seine
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

MB RETAIL EUROPE

Société Anonyme
au capital de 26 666 939 €
RCS Paris 328 718 499
3 rue du Colonel Moll
75017 PARIS

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
EXERCICE CLOS LE 20 DECEMBRE 2009**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 20 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société MB RETAIL EUROPE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion formulée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incertitudes décrites dans la note 2 « Faits Caractéristiques » de l'annexe et, notamment, sur celle relative à la continuité de l'activité. En effet, à la date du 15 décembre 2010 :

- Soit le centre commercial « SQY OUEST » aura été cédé, option jugée la plus probable par le conseil d'administration et retenue lors de l'arrêté des comptes et, dans ce cas, le Groupe :
 - prévoit de bénéficier d'un abandon de créance de la part du fonds titulaire de la créance au titre du prêt FCC Titan Europe 2006-3 égal à la différence entre le montant du prêt qui n'aura pu être remboursé et le prix de vente de l'actif net des frais de transaction et des sommes versées à l'administration fiscale ;
 - bénéficiera d'un abandon de la créance de 2.548 K€ détenue par Hofima, à hauteur du montant nécessaire au maintien de la continuité d'exploitation jusqu'au 12 octobre 2011 ;
- Soit le centre commercial « SQY OUEST » n'aura pas encore pu être cédé et un nouvel accord de prorogation avec les créanciers devra être négocié ; à défaut, le groupe se trouvera de facto en état de cessation de paiement.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme mentionné dans la première partie de ce rapport, la note 2 de l'annexe expose l'incertitude relative à la continuité de l'exploitation.

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous estimons que l'annexe donne une information pertinente sur la situation de la société au regard de l'incertitude pesant sur la continuité de l'exploitation et sur les modalités retenues par le conseil d'administration pour évaluer les actifs non courants destinés à être cédés.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 9 novembre 2010

Les commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE


Christophe Postel-Vinay
Associé


Jean-Philippe Bertin
Associé gérant

6. TABLEAU DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX
PRIS EN CHARGE PAR LA SOCIETE MB RETAIL EUROPE ET SES FILIALES.**

(Exercice clos le 20 décembre 2009)

	DELOITTE & ASSOCIES				CONSEIL AUDIT & SYNTHESE			
	Montant en €		%		Montant en €		%	
	Exercice clos le 20 décembre 2009	Exercice clos le 20 décembre 2008	Exercice clos le 20 décembre 2009	Exercice clos le 20 décembre 2008	Exercice clos le 20 décembre 2009	Exercice clos le 20 décembre 2008	Exercice clos le 20 décembre 2009	Exercice clos le 20 décembre 2008
Audit								
- Commissariat aux Comptes, Certification, examen des comptes individuels et consolidés								
o MBRETAIL EUROPE	45.000	40.000	60%	57%	45 000	40 000	100%	100%
o Filiales	30.000	30.000	40%	43%				
- Opérations sur capital								
Sous total	75.000	70.000	100%	100%	45 000	40 000	100%	100%
Autres prestations								
- juridique, fiscal, social								
- technologies de l'information								
- Audit interne								
- Autres								
Sous total								
TOTAL	75.000	70.000	100%	100%	45 000	40 000	100%	100%