

MB RETAIL EUROPE

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

A, Paris le 28mai 2008

RESULTATS ANNUELS

Le Conseil d'administration de MB RETAIL EUROPE, réuni le 15 avril 2008, a examiné et arrêté les comptes annuels et consolidés de l'exercice social ouvert le 21 décembre 2006 et clos le 20 décembre 2007.

ACTIVITE

Au cours de l'exercice écoulé, MB RETAIL EUROPE a continué son activité de foncière immobilière, concentrant son activité sur la gestion et la commercialisation du centre commercial « SQY OUEST » dans l'ouest parisien.

L'exercice clos le 20 décembre 2007 a constitué le premier exercice d'une durée de 12 mois relatif à l'exploitation du centre commercial « SQY OUEST », l'exercice précédent ayant eu une durée exceptionnelle de 2 mois et 20 jours.

Au cours de l'exercice écoulé, clos le 20 décembre 2007, MB RETAIL EUROPE n'a pas réalisé de chiffre d'affaires individuel et ne détenait, à cette date, aucune immobilisation corporelle significative.

Les évènements significatifs ayant ponctué cet exercice sont les suivants :

1. Changement de gestionnaire du centre commercial « SQY QUEST » :

En avril 2007, le groupe MBRE a pris la décision de changer de prestataire externe en charge de la gestion locative du centre commercial « SQY OUEST », ainsi un protocole transactionnel a été signé le 26 avril 2007 entre la SNC PARC CULTUREL URBAIN D'ANIMATION PERMANENTE (détenant le centre commercial « SQY OUEST ») et la société des Centres Commerciaux (« SCC ») moyennant le paiement d'une indemnité pour rupture anticipée du contrat.

Depuis, la société ACCESSITE (ex Compagnie d'Immobilier), a été mandatée à compter du 1^{er} mai 2007 pour assurer la gestion locative et la gestion commerciale de « SQY OUEST » avec mise à disposition de personnel sur le site.

La société ACCESSITE, mieux adaptée par sa taille et son dynamisme commercial, a été choisie pour redynamiser le centre avec un personnel motivé et entièrement dédié tant à la gestion immobilière qu'à la commercialisation des locaux vacants.

Communiqué

2. Récupérabilité des charges :

Certains locataires se sont rapprochés du gestionnaire pour bénéficier d'un allègement de charges.

Après divers échanges, la société gestionnaire a consenti d'établir une nouvelle grille de récupération des charges pour satisfaire aux obligations contractuelles de l'ensemble des baux en cours dans le centre. Ce changement de grille a impacté le compte de résultat de la société la SNC PARC CULTUREL URBAIN D'ANIMATION PERMANENTE d'un montant de 710 K€.

3. Baisse des loyers facturés et des recettes locatives au second semestre de l'exercice clos le 20 décembre 2007 :

Le second semestre de l'exercice clos le 20 décembre 2007 a notamment été marqué par :

-une baisse des loyers facturés en raison notamment (i) d'allègements de loyers accordés à certains locataires ayant menacé de résilier leur bail au terme de leur première période triennale si leur loyer n'était pas révisé, et (ii) d'une baisse du chiffre d'affaires de certains locataires,

-une baisse des recettes locatives en raison de difficultés de paiement de certains locataires.

PERSPECTIVES

Au cours de l'exercice à venir, le groupe entend maintenir la stabilisation des revenus locatifs et concentrera de nouveau ses efforts vers une dynamisation du centre dans son environnement commercial notamment par l'intermédiaire du nouveau gestionnaire : la société ACCESSITE.

RESUME DES RESULTATS DE L'EXERCICE

Compte tenu des spécificités de l'exercice précédent (durée réduite à 2 mois et 20 jours, et changement d'activité opéré lors de cet exercice), il n'est pas possible de comparer les chiffres de l'exercice clos le 20 décembre 2007 avec les chiffres correspondant relatifs à l'exercice précédent.

RESUME DES RESULTATS SOCIAUX AU 20 DECEMBRE 2007

Résultat d'exploitation	(619 127) €
Résultat financier	(26 731 178) €
Résultat courant avant impôts	(27 350 306) €
Perte de l'exercice	(27 350 306) €

Le conseil d'administration de MB RETAIL EUROPE propose à ses actionnaires, réunis en assemblée générale mixte appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 20 décembre 2007, d'affecter la perte de l'exercice qui s'élève à (27 350 306) euros au compte report à nouveau.

RESUME DES RESULTATS CONSOLIDES AU 20 DECEMBRE 2007

Loyers nets	4 679 408 €
Excédent brut d'exploitation	(20 078 707) €
Résultat opérationnel	(22 159 259) €
Résultat avant impôts	(26 668 282) €
Impôt sur les résultats	0 €
Résultat net	(26 668 282) €
Résultat net part du Groupe	(26 668 115) €

Il est ici précisé concernant les comptes consolidés que :

- le groupe a décidé conformément à la norme IAS 40, de mandater au cours de l'exercice le cabinet KING STURGE aux fins de réaliser une nouvelle évaluation de l'ensemble immobilier « SQY OUEST » à sa juste valeur.

Le cabinet KING STURGE a ainsi rendu un rapport d'évaluation en date du 11 mars 2008 faisant apparaître une baisse de valeur de l'ensemble immobilier « SQY OUEST » de 22,79 M€ à la clôture de l'exercice.

Cette évaluation a conduit :

1. la SAS « SQY OUEST » a constaté dans ses comptes annuels une provision pour dépréciation des titres de la société « SNC PARC CULTUREL URBAIN D'ANIMATION » détenant l'immeuble « SQY OUEST » d'un montant de 20 134 137 euros.
 2. la société MB RETAIL EUROPE, détenant 100% du capital de la SAS « SQY OUEST », a porté pour une valeur nulle au bilan les titres de la SAS « SQY OUEST » et a constaté une provision pour risque à hauteur de la situation nette négative de la société SAS « SQY OUEST », soit 567 K euros.
- Il est précisé que l'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option des sociétés foncières du Groupe Meyer Bergman pour le régime SIIC a donné lieu, en 2007, à la constatation d'un « impôt de sortie » exigible d'un montant de 4 870 897 euros dont le paiement est étalé sur 4 ans du 15 décembre 2007 au 15 décembre 2010.

A PROPOS DE MB RETAIL EUROPE

MB RETAIL EUROPE est une filiale du Groupe Meyer Bergman, 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

Communiqué

immobilier notamment français, le Groupe Meyer Bergman a pris le contrôle de la société MB RETAIL EUROPE en 2006.

MB RETAIL EUROPE a 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.

MB RETAIL EUROPE est dirigée par Markus S. MEIJER.

MB RETAIL EUROPE est cotée sur Euronext Paris (compartiment C).
(code ISIN FR0000061475- Mnémonique : MBRE).

CONTACTS

Clément PIGOTT, Directeur Général Délégué
Tél : +33 (0)1 45 20 10 00
c.pigott@propertyfinance.fr