

NOTE D'INFORMATION

PRESENTEE PAR



EN REPONSE A L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE (L' « OPAS ») INITIEE PAR EURASIA GROUPE

VISANT LES ACTIONS MB RETAIL EUROPE



En application de l'article L.621-8 du code monétaire et financier et de l'article 231-26 de son règlement général, l'Autorité des marchés financiers (l' « AMF ») a apposé le visa n° 12-066 en date du 15 février 2012 sur la présente note en réponse. Cette note d'information a été établie par la Société MB RETAIL EUROPE et engage la responsabilité de son signataire.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-I du code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

AVIS IMPORTANT

En application des articles 261-1 et suivants du règlement général de l'AMF, le rapport du cabinet EUROCIF, représenté par Arnaud Fortin, agissant en qualité d'expert indépendant, est inclus dans la présente note en réponse.

La présente note d'information en réponse est disponible sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers : (www.amf-france.org) sur le site Internet de la société MB RETAIL EUROPE (www.mbretail europe.com) et peut être obtenu sans frais auprès de :

MB RETAIL EUROPE
3, rue du Colonel Moll
75017 Paris

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de MB RETAIL EUROPE, seront mises à la disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée conformément aux dispositions des articles 231-28 et 231-32 du règlement général de l'AMF.

Un avis financier sera publié, au plus la tard la veille de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée, dans un quotidien financier de diffusion nationale pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.

1.	RAPPEL DES CONDITIONS DE L’OFFRE	3
2.	CONTEXTE DE L’OFFRE	5
3.	RAPPORT DE L’EXPERT INDEPENDANT	6
4.	AVIS MOTIVE DU CONSEIL D’ADMINISTRATION DE LA SOCIETE MB RETAIL EUROPE	21
5.	OBSERVATION DES INSTANCES REPRESENTATIVES DU PERSONNEL	22
6.	ACCORDS SUSCEPTIBLES D’AVOIR UNE INCIDENCE SUR L’APPRECIATION OU L’ISSUE DE L’OFFRE	22
6.1.	ENGAGEMENTS DE NON PRESENTATION A L’OFFRE	22
7.	ELEMENTS SUSCEPTIBLES D’AVOIR UNE INCIDENCE SUR L’OFFRE	23
7.1.	STRUCTURE ET REPARTITION DU CAPITAL	23
7.2.	RESTRICTION STATUTAIRE A L’EXERCICE DES DROITS DE VOTE ET AUX TRANSFERTS D’ACTIONS OU LES CLAUSES DE CONVENTION PORTEES A LA CONNAISSANCE DE LA SOCIETE EN APPLICATION DE L’ARTICLE L.233-11 DU CODE DE COMMERCE	23
7.3.	PARTICIPATIONS DIRECTES OU INDIRECTES DANS LA SOCIETE AYANT FAIT L’OBJET D’UNE DECLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL	23
7.4.	LISTE DES DETENTEURS DE TOUT TITRE COMPORTANT DES DROITS DE CONTROLE SPECIAUX	24
7.5.	MECANISMES DE CONTROLE PREVUS DANS UN EVENTUEL SYSTEME D’ACTIONNARIAT DU PERSONNEL	24
7.6.	ACCORDS ENTRE ACTIONNAIRES DONT LA SOCIETE A CONNAISSANCE ET QUI PEUVENT ENTRAINER DES RESTRICTIONS AU TRANSFERT D’ACTIONS ET A L’EXERCICE DES DROITS DE VOTE	24
7.7.	REGLES APPLICABLES A LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D’ADMINISTRATION AINSI QU’A LA MODIFICATION DES STATUTS	24
7.8.	POUVOIRS DU CONSEIL D’ADMINISTRATION, EN PARTICULIER EN MATIERE D’EMISSION OU DE RACHAT DE TITRES	25
7.10.	INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D’ADMINISTRATION	26
7.11.	AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT MB RETAIL EUROPE	27
8.	PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D’INFORMATION	28

1. RAPPEL DES CONDITIONS DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 233-1 2° et 234-2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** »), EURASIA GROUPE, Société Anonyme, dont le siège est situé 28/34 rue Thomas Edison, 92230 Gennevilliers, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 391 683 240 (« **EURASIA GROUPE** » ou l'« **Initiateur** ») au capital social de 605 712,125 euros et dont les actions sont admises aux négociations sur ALTERNEXT sous le code ISIN FR 0010844001 - ALEUA s'est engagée irrévocablement auprès de l'AMF à offrir aux actionnaires de MB RETAIL EUROPE, Société Anonyme au capital de 26 666 939,20 euros divisé en 66 667 348 actions de 0,4 euro de valeur nominale chacune, dont le siège est situé 3, rue du Colonel Moll 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 328 718 499 (« **MB RETAIL EUROPE** » ou la « **Société** »), et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») (compartiment C) sous le code ISIN FR 0000061475 - MBRE, d'acquérir la totalité de leurs actions MB RETAIL EUROPE au prix de 0,01 euro.

MB RETAIL EUROPE est détenue, à la date de la présente note, (i) à hauteur de 70,00% par EURASIA GROUPE, (ii) à hauteur de 29,83% par MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, (iii) à hauteur de 0,15% par le public et (iv) à hauteur de 0,02% par la Société.

Outre l'acquisition des titres réalisée par EURASIA GROUPE auprès de MB RETAIL BV et HOFIMA BV dans les conditions décrites ci-dessus, l'Initiateur s'est engagé à prendre à sa charge et à régler pour le compte de la Société, en date du 6 janvier l'ensemble des dettes fournisseurs de la Société pour un montant de 303 125,27 euros. Aussi à la date des présentes, le montant des capitaux propres de MB RETAIL EUROPE est nul.

Malgré la remise à zéro des capitaux propres de la Société, le montant des capitaux propres reste inférieur à la moitié du capital social. Les dispositions du code de commerce applicables sont susceptibles d'être mises en œuvre (tout intéressé pouvant notamment demander au tribunal de commerce la dissolution de la société – article L. 225-248 code de commerce-). Cette situation devra être régularisée au regard des dispositions du code de commerce.

AUREL BGC, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé auprès de l'AMF, le 27 janvier 2012, conformément, à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société MB RETAIL EUROPE, au prix de 0,01 euro par action portant sur la totalité des actions de la société MB RETAIL EUROPE non détenues par l'Initiateur conformément aux articles 234-2 et 233-1-2° du règlement général de l'AMF.

La note d'information est disponible sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) ainsi qu'auprès de la société MB RETAIL EUROPE et de AUREL BGC.

Dans ce cadre et conformément à l'article 261-1 du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration en date du 09 janvier 2012 de MB RETAIL EUROPE a désigné le cabinet EUROCIF, représenté par Arnaud Fortin, en qualité d'expert indépendant, chargé d'établir une attestation d'équité sur les conditions financières de l'Offre devant être déposée par EURASIA GROUPE.

Un avis de dépôt a été publié par l'AMF le 27 janvier 2012 sous la référence 212C0149. Un communiqué de presse a été diffusé le 30 janvier 2012 sous forme d'avis financier.

L'Offre vise la totalité des titres non détenues directement par EURASIA GROUPE, soit 20 000 204 actions.

Tel que décrit à la section 4 ci-après, le Conseil d'administration a décidé en date du 30 janvier 2012, de ne pas apporter à l'Offre les 14 000 actions auto-détenues par la Société.

En conséquence, le nombre total de titres susceptibles d'être apportés à l'Offre s'élève à 19 986 204 actions représentant 29,98% du capital et des droits de vote de la Société.

Le Prix de l'Offre (le « **Prix de l'Offre** ») est de 0,01 euro par action.

L'Initiateur détenant plus de 30% du capital social et des droits de vote de MB RETAIL EUROPE, l'Offre revêt un caractère obligatoire en application de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF. Cette Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément à l'article 233-1 du règlement général de l'AMF.

La durée de l'Offre sera de 10 jours de négociation.

2. CONTEXTE DE L'OFFRE

L'Offre fait suite à l'acquisition par l'Initiateur, aux termes d'un protocole d'acquisition en date du 23 novembre 2011 (le « **Protocole** ») le 06 janvier 2012, de 66 555 900 actions, représentant 99,83% du capital et des droits de vote de la Société détenues par MB RETAIL BV et HOFIMA BV (pour un montant global de 196 874,73 euros, valorisant la Société à 197 204,40 euros), sur la base d'un nombre total de 66 667 348 actions représentant 66 667 441 droits de vote, en application de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, et revêt donc un caractère obligatoire en application de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF. Elle sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement Général de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société EURASIA GROUPE a déclaré avoir franchi le 06 janvier 2012 en hausse les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 09 janvier 2012, sous la référence D&I n° 212C0056.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED a déclaré avoir franchi le 07 janvier 2012 en hausse les 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 12 janvier 2012, sous la référence D&I n° 212C0074.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société EURASIA GROUPE a déclaré avoir franchi le 07 janvier 2012 en baisse les seuils de 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 9 janvier 2012, sous la référence D&I n° 212C0056.

Il est précisé qu'aucune salle d'information (data room) incluant des informations concernant la Société n'a été ouverte par cette dernière.

3. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT



RAPPORT D'EXPERTISE INDEPENDANTE

**OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE
INITIEE PAR LA SOCIETE EURASIA GROUPE
SUR LES TITRES DE LA SOCIETE MB RETAIL EUROPE**

6 février 2012

SOMMAIRE

1.	contexte de l'intervention	8
2.	PRESENTATION DE MB RETAIL EUROPE	9
2.1.	Principales caractéristiques de MB RETAIL EUROPE	9
2.2.	Evénements récents concernant MB RETAIL EUROPE	10
3.	PRESENTATION D'eurasia gRoupe, l'ACQUEREUR	12
4.	Point particulier sur le régime SIIC de MB RETAIL EUROPE.....	12
5.	présentation d'EUROCIF et attestation d'indépendance	13
5.1.	Présentation d'EUROCIF.....	13
5.2.	Attestation d'indépendance de l'expert	13
5.3.	Diligences effectuées	13
6.	Appréciation de la valeur de mb retail europe	14
6.1.	Méthodologie d'évaluation.....	14
6.2.	Méthodes écartées	15
6.2.1.	Evaluation par actualisation des dividendes	15
6.2.2.	Objectif de cours – Etudes d'analyste financier	15
6.2.3.	Actualisation des flux de trésorerie	15
6.2.4.	Méthode des comparables boursiers	15
6.3.	Méthodes écartées mais présentées à titre indicatif.....	15
6.3.1.	Cours de bourse	15
6.3.2.	Transactions comparables	17
6.4.	Méthodes retenues.....	19
6.4.1.	Actif net comptable et actif net réévalué (ANR)	19
6.4.2.	Transaction du bloc majoritaire	19
6.5.	Analyse des travaux d'évaluation réalisés par les conseils de l'initiateur	20
6.6.	Attestation d'équité.....	20

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

1. CONTEXTE DE L'INTERVENTION

MB RETAIL EUROPE est une Société Anonyme au capital de 26 666 939,20 euros divisé en 66 667 348 actions de 0,4 euro de valeur nominale chacune, dont le siège est situé 3, rue du Colonel Moll 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 328 718 499 (« **MB RETAIL EUROPE** » ou la « **Société** »).

MB RETAIL EUROPE dont les actions sont admises sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« **Euronext Paris** »), compartiment C, sous le code ISIN FR00 00061475 – MBRE a annoncé que **EURASIA GROUPE** (ISIN : FR0010844001 / MNEMONIQUE : ALEUA), société foncière spécialisée dans la location et la sous-location d'actifs immobiliers d'entrepôts logistiques, de magasins show-rooms, de bureaux, a acquis 99,83 % de son capital le 6 janvier 2012, auprès des actionnaires **MB RETAIL BV** et **HOFIMA BV**.

Par cette prise de contrôle, **EURASIA GROUPE** entend développer une activité patrimoniale de foncière par l'apport ou l'acquisition de projets immobiliers au sein de **MB RETAIL EUROPE**. **EURASIA GROUPE** souhaite ainsi s'appuyer sur ce véhicule coté pour lever des capitaux et accélérer ainsi son développement.

Immédiatement après cette acquisition de titres, **EURASIA GROUPE** annonce avoir cédé dans les mêmes conditions financières 29,83 % du capital de **MB RETAIL EUROPE** à la société **MORGAN LI INVESTMENT**, domiciliée à HONG-KONG. **MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED** est un investisseur institutionnel qui pourra, le cas échéant, intervenir comme partenaire financier dans le cadre de projets immobiliers à venir. **MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED** n'agit pas de concert avec **EURASIA GROUPE** et n'est pas liée par un pacte d'actionnaires.

En application de l'article 223-6 du règlement général de l'AMF, l'Initiateur **EURASIA GROUPE** précise que la prise de contrôle a été réalisée sur la base d'une valorisation des titres de la Société MB RETAIL EUROPE de 197 204,40 euros valorisant l'action à un prix d'environ 0,002958 euros. Par conséquent depuis le 6 janvier 2012, la société **EURASIA GROUPE** contrôle directement **MB RETAIL EUROPE**. A la date du 6 janvier 2012, date de déclaration d'intention de dépôt de projet d'offre publique d'achat simplifiée portant sur la totalité des actions de la Société **MB RETAIL EUROPE** non détenues par elle, **EURASIA GROUPE** détenait 66 555 900 actions de la Société **MB RETAIL EUROPE** représentant autant de droits de vote.

Conformément à la réglementation applicable, un expert indépendant a été nommé aux fins d'établir un rapport sur les conditions financières de l'offre et un projet d'Offre Publique d'Achat Simplifiée (OPAS) sera déposé dans les meilleurs délais par AUREL BGC pour le compte d'**EURASIA GROUPE** auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

La société **EUROCIF** a été désignée le 9 Janvier 2012 par le Conseil d'Administration de **MB RETAIL EUROPE** comme expert indépendant en vue d'apprécier les conditions financières de l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de **MB RETAIL EUROPE**. Le Conseil d'Administration de **MB RETAIL EUROPE** a spécifiquement désigné Monsieur Arnaud Fortin, associé d'**EUROCIF**, agrément CIF n° B000015, en sa qualité d'expert indépendant pour conduire ces travaux. Cette désignation est intervenue à l'unanimité des voix du Conseil d'Administration.

La décision du Conseil d'Administration de **MB RETAIL EUROPE** de recourir à un expert indépendant pour évaluer les conditions de l'Offre a été motivée en application de l'article 261-1 I du règlement général de l'AMF et conformément à l'alinéa n°1 de l'article 261-1 du règlement général de l'AMF :

- « la société visée par une offre publique d'acquisition désigne un expert indépendant lorsque l'opération est susceptible de générer des conflits d'intérêts au sein de son conseil d'administration, de son conseil de surveillance ou de l'organe compétent, de nature à nuire à l'objectivité de l'avis motivé mentionné à l'article 231-19 ou de mettre en cause l'égalité des actionnaires ou des porteurs des instruments financiers qui font l'objet de l'offre. »
- « Lorsque la société visée est déjà contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, avant le lancement de l'opération, par l'initiateur de l'offre et lorsque les dirigeants de la société visée ou les

personnes qui la contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ont conclu un accord avec l'initiateur de l'offre susceptible d'affecter leur indépendance » ;

Le présent rapport d'expertise indépendante a pour objectif de permettre au Conseil d'Administration de **la Société** d'apprécier les conditions financières de **l'Offre** afin d'établir son avis motivé à l'attention des porteurs de titres **MB RETAIL EUROPE**. Il ne constitue pas une recommandation à l'égard des porteurs des titres **MB RETAIL EUROPE** quant à la manière dont ils devraient agir dans le cadre de **l'Offre** si celle-ci est déclarée conforme par **l'AMF**.

2. PRESENTATION DE MB RETAIL EUROPE

2.1. Principales caractéristiques de MB RETAIL EUROPE

Créée le 3 janvier 1984, la Société MB RETAIL EUROPE (anciennement Chaine et Trame) était avant le 6 janvier 2012, filiale de **MB RETAIL BV** ; elle-même filiale à 100% de **HOFIMA BV**, holding d'un fonds immobilier basé à La Haye spécialisé dans le développement de projets immobiliers en Europe (promotion et gestion d'actifs immobiliers). **MB RETAIL EUROPE** avait pour vocation d'exercer une activité patrimoniale de foncière cotée investissant principalement dans des centres commerciaux et des projets de centres commerciaux, en France ou dans l'Union Européenne.

Le 30 décembre 2010, **MB RETAIL EUROPE** a cédé sa participation au capital de la société **SQY OUEST France SAS**, son unique actif. Depuis cette date, **la Société** ne détient plus aucun actif.

MB RETAIL EUROPE est sans activité depuis le 30/12/2010, date à laquelle elle a cédé les parts de son unique actif. A ce jour, MB RETAIL EUROPE n'emploie aucun salarié et n'a aucune activité opérationnelle.

Le capital de **la Société** est divisé en 66 667 348 actions de 0,40 euro de valeur nominale chacune, réparties comme suit à la date du 12 janvier 2012.

	Actions	%	Droits de vote	%
EURASIA GROUPE	46 667 144	70,00%	46 667 144	70,00%
MORGAN LI INVESTMENT	19 888 756	29,83%	19 888 756	29,83%
Flottant	97 448	0,15%	97 541	0,15%
Actions auto-détenues	14 000	0,02%	14 000	0,02%
TOTAL	66 667 348	100,00%	66 667 441	100,00%

A la connaissance de **la Société**, il n'existe pas d'autres actionnaires détenant directement, indirectement ou de concert, 5% ou plus du capital ou des droits de vote de **la Société**.

Présentation des éléments comptables simplifiés (en euros)

COMPTE DE RESULTAT - MB RETAIL EUROPE			31/12/2010	30/06/2011
Reprise sur amor. et provisions, transfert de charges	67 245 315			
TOTAL produits d'exploitation	67 245 315			
(-) Autres achats et charges externes		55 651		
(-) Autres charges	167 966			
(-) Impôts et taxes	126	7		
(-) Dotation aux amortissements sur immobilisations	301	39		
TOTAL charges d'exploitation	168 393	55 697		
RESULTAT D'EXPLOITATION	67 076 922	-55 697		
RESULTAT FINANCIER	36 218 744			
Produits financiers	36 400 602			
(+) Autres intérêts et produits assimilés	84 218			
(+) Reprises sur provisions et transferts de charges	36 316 384			
Charges financières	181 858			
(-) Dotations financières	89 871			
(-) Intérêts et charges assimilés	91 987			
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	103 295 666	-55 697		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-25 166 728			
Produits exceptionnels	954 063			
Charges exceptionnelles	-26 120 791			
Impôts sur les sociétés				
RESULTAT NET	78 128 938	-55 697		

ACTIF- MB RETAIL EUROPE (€)		31/12/2010	30/06/2011
Immobilisations incorporelles nettes			
Immobilisations corporelles nettes		39	
Immobilisations financières nettes			
TOTAL ACTIF IMMOBILISE NET		39	
Avances et acomptes versions sur commandes	2 083	2 083	
Clients et acomptes fournisseurs			
Autres créances	28 367	50 896	
Disponibilités	90	633	
Charges constatées d'avance	1 495	11 283	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	32 035	64 895	
TOTAL ACTIF	32 074	64 895	

PASSIF- MB RETAIL EUROPE (€)		31/12/2010	30/06/2011
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	-105 327 742	-27 198 803	
Résultat net de l'exercice	78 128 938	-55 697	
CAPITAUX PROPRES	-245 560	-301 256	
DETTES FINANCIERES			6 400
DETTES DIVERSES	277 634	359 751	
Dettes fournisseurs	277 568	359 751	
Dettes fiscales	66		
TOTAL PASSIF	32 074	64 895	

2.2. Evénements récents concernant MB RETAIL EUROPE

En 2010, la Société détenait à 100% la **SAS SQY Ouest France** qui avait alors 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. Les difficultés financières rencontrées par la **SAS SQY Ouest France** dans la gestion de ses participations (centre commercial SQY Ouest, SNC PCUAP) ont conduit les dirigeants de la Société à entrer en discussion avec les principaux créanciers et conduit les parties à signer des accords visant à céder l'Actif Immobilier des participations.

28 novembre 2010 – A la demande de la Société, la cotation des actions **MB RETAIL EUROPE** est suspendue sur Euronext Paris.

30 décembre 2010 – **MB RETAIL EUROPE** cède sa participation dans la **SAS SQY OUEST**, son unique actif, pour 1 euro. Cette valeur a été justifiée par le rapport d'expertise indépendante DSA/Continental d'Audit le 28 décembre 2010 qui a été porté à notre connaissance. Notons que la **SAS SQY OUEST** détenait à cette date la filiale SNC PCUAP détentrice du centre commercial SQY Ouest. La valeur de cet actif estimée et négociée pour 38 millions d'euros était insuffisante pour couvrir la dette financière nette de la SAS SQY OUEST, justifiant une valorisation d'un euro symbolique. Afin de s'assurer que les actionnaires minoritaires ne soient pas lésés par cette cession, un expert indépendant s'était prononcé sur le caractère équitable des conditions de cession des titres de la **SAS SQY OUEST**. La vente effective de l'actif immobilier est intervenue le 7 février 2011. Depuis cette date, la Société ne détient plus aucun actif. A ce jour, **MB RETAIL EUROPE** n'emploie aucun salarié et n'a aucune activité opérationnelle.

Fin 2010, le groupe **HOFIMA BV** ne souhaitant plus développer de nouveaux projets, les actionnaires ont souhaité se laisser la possibilité de céder le contrôle de la Société, dont l'activité devait cesser après la vente de l'unique actif, en isolant cette dernière des sociétés opérationnelles du Groupe. **HOFIMA BV**, actionnaire majoritaire de la Société, a donc entamé une recherche d'acquéreur potentiel pour sa participation représentant 99,83% du capital de la Société. Dans l'attente de la réalisation de cette transaction, l'incertitude sur la continuité d'exploitation de la Société subsistait. A cette date, une proposition d'acquisition de l'intégralité de la participation avait été acceptée. Cette transaction devait s'accompagner d'un règlement par affectation d'une partie fixe du prix de cession de la participation à concurrence du montant nécessaire au règlement des dettes de la Société, à des fins d'apurer l'intégralité du passif de la

Société tel que figurant dans les comptes sociaux au 31 décembre 2010.

15 juin 2011 – Mise a disposition du rapport sur le gouvernement d’entreprise, le contrôle interne et du commissaire aux comptes conformément aux dispositions de l’article L. 225-235 du code de commerce

21 juin 2011 – Compte rendu de l’Assemblée Générale Mixte du 15 Juin 2011

11 octobre 2011 – Communiqué relatif aux Résultats Semestriels au 30 juin 2011, mise à disposition du Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2011 et intention des actionnaires majoritaires.

23 novembre 2011 – Protocole d’accord entre la société **EURASIA GROUPE** d’une part et les sociétés **HOFIMA BV** et **MB RETAIL BV** d’autre part précisant les conditions de cession de 66 345 997 actions et 209 903 actions **MB RETAIL EUROPE** détenues respectivement par **MB RETAIL BV** et **HOFIMA BV** au profit de l’acquéreur **EURASIA GROUPE**.

28 novembre 2011 – Communiqué informant du projet de prise de contrôle de la Société **MB RETAIL** par **EURASIA GROUPE** et maintien de la suspension du cours **MB RETAIL EUROPE**.

6 Janvier 2012 (Avis AMF du 9/01/12) – Déclarations de franchissements de seuils et déclaration d’intention (article L. 233-7 du code de commerce) d’**EURASIA GROUPE** suite à l’acquisition et à la cession d’actions hors marché **MB RETAIL EUROPE**. **EURASIA GROUPE** entend poursuivre l’acquisition de titres **MB RETAIL EUROPE** et conformément aux articles 233-1 2 et 234-2 du règlement général de l’Autorité des marchés financiers, et déposer un projet d’offre publique d’achat simplifiée portant sur la totalité des actions MB RETAIL EUROPE non détenues par elle.

6 janvier 2012 – Communiqué de presse informant de la prise de contrôle effective de la Société **MB RETAIL EUROPE** par **EURASIA GROUPE**.

7 janvier 2012 (Avis AMF du 12/01/2012) – Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d’intention (article L. 233-7 du code de commerce) de la société **MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED** suite à l’acquisition d’actions hors marché **MB RETAIL EUROPE**.

Les déclarations de franchissements de seuils présentés à l’Autorité des Marchés Financiers font état des événements suivants :

- La société de droit néerlandais **HOFIMA BV** (15 Lange Voorhout, 2514 EA, La Haye, Pays-Bas) a déclaré avoir franchi directement et indirectement en baisse, le 6 janvier 2012, par l’intermédiaire de la société de droit néerlandais **MB RETAIL BV** qu’elle contrôle, les seuils de 95%, 90%, 2/3, 50%, 1/3, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la Société **MB RETAIL EUROPE** et ne plus détenir, à titre direct et indirect, aucun titre de la Société. Ce franchissement de seuils résulte de la cession hors marché des actions **MB RETAIL EUROPE** détenues par le déclarant au profit de la société **EURASIA GROUPE**.
- La société anonyme **EURASIA GROUPE** a déclaré avoir franchi en hausse, le 6 janvier 2012, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société **MB RETAIL EUROPE** et détenir à cette date 66 555 900 actions **MB RETAIL EUROPE** représentant autant de droits de vote, soit 99,83% du capital et des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuils résulte d’une acquisition d’actions **MB RETAIL EUROPE** hors marché ;
- La société **EURASIA GROUPE** a déclaré avoir franchi en baisse, le 7 janvier 2012, les seuils de 95% et 90% du capital et des droits de vote de la Société **MB RETAIL EUROPE** et détenir 46 667 144 actions **MB RETAIL EUROPE** représentant autant de droits de vote, soit 70,00% du capital et des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuils résulte d’une cession d’actions **MB RETAIL EUROPE** hors marché au profit de la société **MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED** (Room 701, 7/F., Belgian Bank Building, 721 Nathan Road, Kowloon, Hong Kong).
- La société **MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED** a déclaré avoir franchi en hausse, le 7 janvier 2012, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de la Société **MB RETAIL EUROPE** et détenir 19 888 756 actions **MB RETAIL EUROPE** représentant autant de droits de vote, soit 29,83% du capital et des droits de vote de cette société.

3. PRESENTATION D'EURASIA GROUPE, L'ACQUEREUR

EURASIA GROUPE, Société Anonyme, dont le siège est situé 28-34 rue Thomas Edison, 92230 Gennevilliers, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 391 683 240 (« **EURASIA GROUPE** » ou l'« **Initiateur** ») au capital social de 605 712,125 euros est une société foncière spécialisée dans la location et la sous-location d'actifs immobiliers d'entrepôts logistiques, de magasins show-rooms et de bureaux.

Les actifs immobiliers sont situés en Ile de France et plus particulièrement sur la couronne Nord de Paris, sur des axes à forte commercialité.

EURASIA GROUPE a réalisé un chiffre d'affaires consolidé 2011 de 18,2 M€ en croissance de 2,2% en par rapport à 2010.

La stratégie du Groupe vise à générer des revenus locatifs sécurisés et à optimiser les rendements des actifs détenus dans une perspective de détention à long terme. Pour cela, le Groupe cherche en permanence à proposer à ses clients un lot correspondant à leurs exigences en termes de superficie. La taille des lots s'échelonne de 50 m² à environ 5 000 m².

La stratégie envisagée par **EURASIA GROUPE** est de développer une activité patrimoniale de foncière par l'apport ou l'acquisition de projets immobiliers au sein de **MB RETAIL EUROPE** ; les opérations mises en œuvre pour développer cette stratégie ne sont pas encore arrêtées

4. POINT PARTICULIER SUR LE REGIME SIIC DE MB RETAIL EUROPE

Les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) bénéficient, sous certaines conditions relatives d'une exonération d'impôt sur les sociétés assortie d'une obligation de distribution des résultats exonérés. Conformément à l'article 208 CIII du CGI, ce régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés en faveur des sociétés d'investissement immobiliers cotées s'applique à compter du 21 décembre 2006.

Conformément au deuxième alinéa du I de l'article 208 C, le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce.

Le régime SIIC prévoit une proportion pour se conformer au plafond de détention de l'actionnaire majoritaire (60%). Ce plafond n'était plus respecté au 1^{er} janvier 2010 pour **MB RETAIL EUROPE**.

La Société est selon donc l'Article 19, sous section 3 du bulletin officiel des impôts n°14 du 1^{er} février 2010 4 H 3 – 10, instruction du 20 janvier 2010 sortie du régime SIIC. Au 31 décembre 2011, **la Société** ne respectait pas les conditions requises pour mettre fin à la période de suspension du régime.

La sortie du régime SIIC intervient dans les cas suivants :

- non-respect de l'une des conditions visées au premier alinéa du I de l'article 208 C (capital social minimal, cotation, objet social) pendant les dix années suivant l'option ;
- non-respect de la condition de 60 % à l'expiration de l'exercice de suspension ou dans des conditions ne permettant plus de bénéficier de la suspension du régime (deuxième dépassement du seuil de 60 %) ;
- non-respect du plafond d'actionnariat majoritaire de 60 %, dans l'un des cas de restructuration visés au troisième alinéa du I de l'article 208 C, à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu.

Néanmoins, malgré cette perte de statut SIIC, **EURASIA GROUPE** souhaite utiliser **la Société** cotée **MB RETAIL EUROPE** afin de lever des fonds et accélérer son développement en tant que foncière patrimoniale.

5. PRESENTATION D'EUROCIF ET ATTESTATION D'INDEPENDANCE

5.1. Présentation d'EUROCIF

EUROCIF est une société de conseil spécialisée en stratégie et finance d'entreprises, créée début 2005. **EUROCIF** est fournisseur de services d'expertise indépendante et d'évaluation financière, et notamment spécialiste des attestations d'équité, de l'évaluation indépendante et de services associés aux opérations de fusion acquisition et production de rapports spéciaux stratégiques ou financiers (due diligence, business plan, positionnement, benchmarking,...). **EUROCIF** est une société de droit français, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro 482 312 105, son siège social se situe au 31, rue Claude Bernard, 75005 Paris.

EUROCIF est membre d'associations bénéficiant d'un agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers : Agrément B000015 en tant que CIF, membre de l'AACIF et un Agrément en tant que membre de la CAFI, agréée AMF dans le cadre des expertises d'analyse financière.

Pour information, **EUROCIF** n'a pas réalisé d'expertise indépendante sur Nyse Euronext sur les 12 derniers mois. **EUROCIF** a toutefois poursuivi ses activités en dehors des opérations de marché.

Il convient de préciser qu'**EUROCIF** est rémunérée au forfait dans le cadre de ses missions et non en considération du succès de l'opération. La société a également réalisé de nombreuses missions stratégiques et dispose de plusieurs références financières dans le secteur immobilier (IEIF, valorisation de sociétés foncières et promoteurs). La rémunération perçue par Eurocif est de 8 000 euros hors taxes. Outre la présente mission d'expertise, elle rétribue l'opinion délivrée au Conseil d'Administration de MB RETAIL EUROPE sur les conditions financières de l'Offre et est indépendante des conclusions du présent rapport.

L'expert indépendant nommé pour cette mission est Monsieur Arnaud FORTIN, Associé au sein de la société **EUROCIF**. Arnaud FORTIN est titulaire d'un DESS de Finance et diplômé du Centre de Formation à l'Analyse Financière de la SFAF, membre titulaire de la SFAF, de l'AACIF et de la CAFI. L'expert a effectué ses travaux sur la période du 9 janvier au 6 février 2012.

5.2. Attestation d'indépendance de l'expert

EUROCIF atteste de l'absence de tout lien passé ou présent connu de lui, avec les personnes concernées par l'Offre et leurs conseils, susceptible d'affecter l'indépendance et l'objectivité du jugement porté dans le cadre de cette opération. **EUROCIF** n'est pas adhérente de l'une des trois associations d'experts créées postérieurement à l'introduction d'un titre VI sur l'expertise indépendante dans le règlement général et agréées par l'AMF mais les associations (AACIF, CAFI), auxquelles appartient l'expert garantissent un haut niveau d'intégrité dans la conduite de ce type de mission. Ce rapport d'expertise a notamment fait l'objet d'un contrôle qualité auprès d'un membre de l'Association CAFI.

EUROCIF atteste qu'il s'agit de la première mission pour le compte de **MB RETAIL EUROPE**. De plus, **EUROCIF** précise que la rémunération perçue sur ce projet n'est pas de nature à affecter l'indépendance du cabinet car cette rémunération représente moins de 10% du chiffre d'affaires du dernier exercice clos.

5.3. Diligences effectuées

Nous avons effectué nos diligences conformément aux dispositions de l'article 262-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de son instruction n°2006-08 du 25 juillet 2006, ainsi que des recommandations de l'AMF du 28 septembre 2006, modifiée le 19 octobre 2006 et le 27 juillet 2010.

Lors de nos travaux d'expertise indépendante, nous avons analysé et utilisé les informations, rapports, et documents qui nous ont été transmis par la Société **MB RETAIL EUROPE** ou par les conseils de l'opération courant janvier 2012 et à compter du 9 janvier 2012, date de notre nomination par le Conseil d'Administration de **MB RETAIL EUROPE**.

Nous avons supposé, sans effectuer de vérification indépendante (ni les soumettre à une vérification indépendante), que les informations qui nous ont été communiquées (y compris celles qui sont publiques et mises à disposition sur les sites internet respectifs de **MB RETAIL EUROPE**, de **NYSE EURONEXT** et de **l'AMF** et

des Diffuseurs Professionnels d'Information Réglementée autorisés par l'**AMF**) sont sincères. Nous n'avons pas vérifié (ni fait vérifier) l'exactitude ou le caractère complet de ces informations. Nous n'avons pas non plus examiné dans nos analyses l'impact fiscal des opérations. Nous nous sommes limités à vérifier la pertinence et la cohérence des données qui nous ont été communiquées.

La Société est sans activité depuis le 30 décembre 2010, date à laquelle elle a cédé les parts de son unique actif SQY OUEST France SAS. A ce jour MB RETAIL EUROPE n'emploie aucun salarié et n'a aucune activité opérationnelle. La Société s'apparente donc à une coquille en l'état, avec un total Actif de 64 895 euros au 30/06/2011 et des fonds propres négatifs de 301 256 euros.

Nous avons analysé les informations économiques et financières publiées ou communiquées par **la Société** concernant l'exercice 2010 et le premier semestre 2011, les exercices antérieurs n'étant pas représentatifs de la situation depuis la cession de l'unique actif. Les estimations (si existantes) de **la Société** pour l'année en cours ne sont pas pertinentes compte tenu de la nature même de **la Société** en tant que « coquille ».

Enfin nous avons obtenu de la Direction de **la Société** confirmation qu'elle n'a pas connaissance de faits ou de circonstances susceptibles d'être portés à notre connaissance, dans le cadre de notre mission et qui ne seraient pas traduits dans les informations communiquées ou revues par nous. Enfin, il a été porté à notre connaissance par les conseils qu'aucun protocole n'a été signé entre **EURASIA GROUPE** et **MORGAN LI INVESTMENT GROUPE LIMITED**. L'initiateur précise en outre dans le projet de note d'information établie par **EURASIA GROUPE** que les titres ont été cédés dans les mêmes conditions financières que les titres acquis auprès de **MB RETAIL EUROPE BV** et **HOFIMA BV**.

Compte tenu de l'absence d'**activité** opérationnelle et de salariés dans **la Société**, nous avons considéré qu'il n'était pas utile d'effectuer une visite. Nous avons néanmoins mené des entretiens avec les principaux conseils de l'opération afin de mieux comprendre certains aspects du dossier.

Nous avons donc rencontré ou contacté :

ATOUT CAPITAL, conseil de l'acquéreur :	Monsieur Cédric BEUDIN
AUREL BGC, présentateur de l'opération :	Monsieur Nicolas MARTIN
EURASIA GROUPE, acquéreur :	Monsieur Hsueh Sheng WANG
CABINET FONTAINE, Conseil Juridique :	Monsieur Guillaume POUYET, Conseil du Cédant, HOFIMA BV

Nous avons notamment consulté à ce stade les documents mis à notre disposition et notamment :

- Le rapport financier annuel des exercices 2010 et 2009 et semestriel au 30 juin 2011
- Le rapport du Commissaire aux Comptes de **MB RETAIL EUROPE** des exercices 2010 et 2009
- Le rapport du Commissaire aux Comptes de **MB RETAIL EUROPE** sur l'information semestrielle 2011
- La déclaration de vérification par Ernst & Young du montant des dettes fournisseurs au 03/01/2012
- Le protocole d'accord entre **EURASIA GROUPE** et **MB RETAIL BV** et **HOFIMA BV**
- Les déclarations de franchissement de seuil (Avis AMF en date du 6 et du 12 janvier 2012-01-21)
- Les déclarations de suspension et reprise concernant le cours de **MB RETAIL EUROPE**
- Le projet d'Offre Publique d'Achat Simplifiée visant les actions de **la Société**
- Le projet de note d'information présenté par **MB RETAIL EUROPE**
- Le projet de note d'information présenté par **EURASIA GROUPE**
- Les derniers communiqués de presse de **MB RETAIL EUROPE**

6. APPRECIATION DE LA VALEUR DE MB RETAIL EUROPE

6.1. Méthodologie d'évaluation

Conformément aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, l'expert respectera le principe de l'analyse multicritères dans le cadre de l'appréciation de la valeur de **MB RETAIL EUROPE**. Notons également que **MB RETAIL EUROPE** est une société sans activité depuis le 30 décembre 2010, date à laquelle elle a cédé les parts de son unique actif. A ce jour, **MB RETAIL EUROPE** n'emploie aucun salarié et n'a aucune activité opérationnelle.

6.2. Méthodes écartées

6.2.1. Evaluation par actualisation des dividendes

Cette méthode d'évaluation consiste à actualiser les dividendes prévisionnels. Elle est pertinente dans le cas de sociétés qui poursuivent une politique de distribution régulière et qui dispose d'une visibilité sur leurs résultats. Cette méthode n'apparaît pas pertinente dans la mesure où **la Société** est dans l'incapacité de distribuer des dividendes compte tenu de sa situation financière.

6.2.2. Objectif de cours – Etudes d'analyste financier

Etant donnée l'absence d'étude financière sur la valeur, donc d'objectif de cours sur le titre **MB RETAIL EUROPE**, cette méthode n'a pas été retenue.

6.2.3. Actualisation des flux de trésorerie

Cette méthode couramment appelée « Discounted cash flow » ou DCF consiste à prendre en compte les perspectives de développement d'une société et actualisant ses cash-flows futurs, déduction faite des investissements nécessaires à son exploitation. La valeur de **la Société** est ensuite obtenue en déduisant de la valeur d'entreprise ainsi obtenue l'endettement financier à la date de l'évaluation. Cette méthode est le moyen le plus sûr de prendre en compte l'ensemble des moyens et ressources liés à l'exploitation prévisionnelle.

EUROCIF a considéré que les seules prévisions possibles étaient celles liées au repreneur **EURASIA GROUPE**, initiateur de l'Offre qui entend développer, par sa prise de contrôle, une activité patrimoniale de foncière par l'apport ou l'acquisition de projets immobiliers au sein de **MB RETAIL EUROPE**. Ces actifs n'étant pas au bilan de **MB RETAIL EUROPE** à ce jour, ils ne peuvent constituer une référence pour la valorisation de **MB RETAIL EUROPE**. Par conséquent, sans moyen d'exploitation (aucun salarié et sans actif), il est impossible en tant que « coquille » d'établir un prévisionnel.

6.2.4. Méthode des comparables boursiers

Cette approche consiste à déterminer la valeur de **la Société** en appliquant à ses agrégats financiers jugés les plus pertinents des multiples d'évaluation observés sur un échantillon de sociétés cotées comparables en termes d'activité, de profil de croissance, de rentabilité et de structure financière. Cette méthode est également non applicable en l'absence d'exploitation.

6.3. Méthodes écartées mais présentées à titre indicatif

6.3.1. Cours de bourse

Les actions de **la Société** étant admises sur NYSE EURONEXT compartiment C, leur cours de bourse constitue a priori un critère d'appréciation du prix proposé. Cependant la méthode de valorisation par le cours de bourse a été écartée pour les raisons suivantes :

- Le flottant est extrêmement faible depuis plus de 12 mois (0,15% du capital).
- La liquidité est insuffisante. Les montants des transactions échangés sur Nyse Euronext ont représenté 6 349 euros sur l'année 2011 avec un volume de 6 743 titres.
- 12 jours de cotations sur 2011 sur un total de 26 jours possibles.

En conclusion, cette méthode de valorisation ne peut donc être retenue.

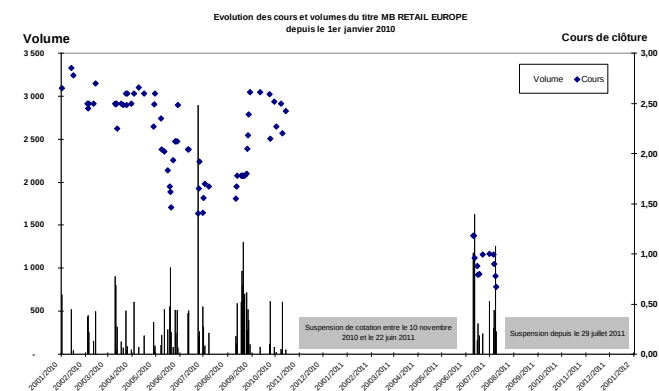
Le tableau suivant montre l'évolution sur 12 mois du titre MBRE comprise sur la période 20/01/10-20/01/12. L'action évolue entre un plus bas de 0,67€ (le 28 juillet 2011) et un plus haut de 1,18 € (le 29 juin 2011). Notons également que **la Société** a effectué auprès de NYSE Euronext Paris une reprise de cotation le 22 juin 2011

Evolution du cours en 2011
(année du nouveau périmètre comptable)

Date	Ouverture	+ haut	+ bas	Clôture	Volume
29/06/2011	1,18	1,18	1,18	1,18	1178
30/06/2011	1,18	1,18	1,18	1,18	60
01/07/2011	0,96	0,96	0,96	0,96	1621
04/07/2011	0,88	0,88	0,88	0,88	155
05/07/2011	0,79	0,79	0,79	0,79	349
07/07/2011	0,80	0,80	0,80	0,80	210
11/07/2011	0,99	0,99	0,99	0,99	234
20/07/2011	1,10	1,10	1,00	1,00	613
25/07/2011	0,99	0,99	0,99	0,99	300
26/07/2011	0,90	0,90	0,90	0,90	509
27/07/2011	0,78	0,78	0,78	0,78	1254
28/07/2011	0,67	0,67	0,67	0,67	260

Source Nyse Euronext

Evolution du cours et des volumes sur 2 ans
(du 20/01/2010 au 20/01/2012, Source : Nyse Euronext)



Source Nyse Euronext

Le titre a connu plusieurs périodes de longues suspensions de cours avec une suspension de cotation le 10 novembre 2010, une reprise de cotation le 22 juin 2011 puis une nouvelle suspension de cotation le 29 juillet 2011. Le dernier cours coté était de 0,67 euro le 28 juillet 2011.

Tableau de synthèse des principaux éléments relatifs aux échanges de titres

Période de bourse	Nombre de titres échangés	Prix moyen de la transaction	Montants échangés
Année 2010	32 846	1,80	59 123
Année 2011	6 743	0,94	6 349
120 derniers jours	2 323	0,82	1 907
90 derniers jours	Néant	Néant	
30 derniers jours	Néant	Néant	

6.3.2. Transactions comparables

Cette approche consiste à confronter les multiples observés lors des transactions comparables récentes aux agrégats les plus pertinents de **la Société** afin d'en déterminer sa valeur.

Cette méthode est écartée pour les raisons suivantes :

Nous avons étudié les transactions du secteur mais l'absence d'opération récentes est à déplorer. Le marché des rachats de « coquilles » a connu une forte activité sur la période 2006-2008 avec notamment la mise en place du statut SIIC. Durant cette période, les acquéreurs n'hésitaient pas à offrir des primes élevées du fait du déséquilibre entre acheteurs de « coquilles », actifs avec la mise en place du statut de SIIC et les vendeurs, qui restaient relativement rares, les sociétés cotées sans aucune activité étant peu nombreuses, cela obligeait les acquéreurs à offrir une prime élevée. Ces acquisitions étant très rapidement suivies par une opération d'apport ou d'acquisition d'actifs immobiliers avec augmentation de capital.

Les primes offertes ont diminué et pourraient diminuer significativement pour plusieurs raisons :

- Le mouvement de création de SIIC touche à sa fin,
- La mise en place des OPCl constitue une concurrence,
- Le marché immobilier devrait entrer dans une phase de ralentissement et de baisse de prix au moins pour 2012 d'après les spécialistes de l'immobilier sous l'effet de plusieurs facteurs (difficultés d'accès au crédit, arrêt programmé du Scellier, hausse ininterrompue des prix de l'immobilier sur la dernière décennie, impact de la crise économique, ...)
- Le statut des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et les règles concernant sa fiscalité vont fortement se durcir pour les actionnaires avec notamment une non reconduction du prélèvement forfaitaire libératoire sur les dividendes, une suppression de l'abattement sur les dividendes taxés à l'impôt sur le revenu qui bénéficiaient d'un abattement de 40 % du montant déclaré, et possible perte d'éligibilité des SIIC au PEA (article Les Echos du 10/01/2012).
- Pour autant, nous avons souhaité présenter à titre indicatif quelques opérations qui sont comparables car portant sur
- des sociétés « coquilles », sans activité, acquises par des actionnaires souhaitant s'en servir pour développer une activité immobilière avec statut de SIIC nécessitant une cotation en bourse.

Cible	Initiateur	Date	Prime sur ANR (M€)	Prime en %
FIPP	Acanthe développement	juin-11	1,35	938%
Fromageries Paul Renard	Altaréa	avr.-08	2,1	41%
Imecom Group	Mandarine Group	avr.-08	1,25	105%
Aldeta	SIHM	avr.-08	3,5	53%
Didot Bottin	Yellow Grafton	nov.-07	2	2%
Ugigrip	Cresa Patrimonial	oct.-07	4,8	117%
Foncière Volta (ex Sport-Elec)	SCBSM	sept.-07	1,9	164%
M.R.M.	Dynamique Bureaux	juil.-07	2,5	27%
Orosdi-Back	CEREP Investment France	juil.-07	5,5	145%
Citel (Foncière Europe Logistique)	Foncière des Régions	juin-07	4,2	174%
Compagnie Française des Etablissements Gaillard	Foncière Saint Honoré	déc.-06	1,1	6%
Chaîne et Trame	Meyer Bergman Retail	nov.-06	1,5	306%
IPBM	Sophia GE	août-06	4,1	9%
Société de Tayninh	Unibail	août-06	4,5	140%
Sofco	Gecina	août-06	1,7	119%
Franco-Belges Participations	Restaura	juin-06	4,2	53%
La Soie	Sovaklé	déc.-05	3	35%
Dock Lyonnais	Artémis Beteiligungs	nov.-05	4,1	7%
Tanneries de France	Atland	nov.-05	0,5	9%
Mines de la Lucette	MSREF Grillet	juin-05	0,8	2%
Ateliers de construction du Nord de la France	Immobilière Bingen	avr.-05	2,9	3%

Source : Notes d'informations publiques, issues des analyses et recherches et calculs d'Eurocif

Les transactions retenues appellent les remarques suivantes :

- La société Chaîne et Trame (nouvellement **MB RETAIL EUROPE**) figure dans la liste des transactions en tant que coquille. L'opération de novembre 2006 est similaire dans son orchestration puisqu'il y avait cession préalable de l'activité à l'actionnaire majoritaire de l'époque, sachant que Chaîne et Trame faisait l'objet d'un plan de continuation et que la prime extériorisée s'élevait à 400 K€ pour le bloc majoritaire de 92 %.
- Les données publiques ci-dessus sont relativement anciennes, elles ont toutes été réalisées dans un contexte particulier favorable aux coquilles dans le cadre du statut SIIC. Cela ne peut constituer une référence dans le contexte actuel de forte perturbation, de volatilité accrue des marchés financiers sur les 12 derniers mois, qui s'accompagne d'une baisse des perspectives économiques pour les pays de la zone euro et de suppression des niches fiscales inscrites dans la loi de finance 2012 et dont certaines portent sur le statut SIIC.

Cependant, en dépit d'une pertinence toute relative, ces éléments doivent être portés à la connaissance des actionnaires minoritaires afin de leur permettre de se faire leur propre jugement.

Intérêt du rachat d'une coquille

- L'initiateur évite les risques associés aux processus d'introduction en bourse et les éventuelles difficultés de placement des titres auprès de nouveaux souscripteurs.
- L'initiateur réalise une économie sur les coûts liés à l'introduction en bourse.

Le versement d'une prime sur ANR dans le cadre d'une opération de rachat de société « coquille » dépend de trois paramètres :

- L'avantage financier retiré par l'initiateur investisseur immobilier à travers le rachat d'une société « coquille » pour une transformation en SIIC ;
- L'exonération des contraintes liées à l'introduction en bourse : La maîtrise du calendrier, le temps exigé par les dirigeants pour conduire un projet d'introduction en bourse ; les contraintes de communication ;
- L'économie de coût d'introduction en bourse que l'initiateur réalise en prenant le contrôle d'une société déjà cotée.

A ces trois facteurs, nous apportons les réponses suivantes :

- Il n'est pas possible de mesurer précisément l'avantage financier dont bénéficie un investisseur immobilier à travers le rachat d'une société « coquille » pour une transformation en SIIC, l'essentiel de cet avantage relevant d'éléments intangibles. Par ailleurs, les mouvements de création de SIIC touchent à leur fin et les opérations se font plus rares.
- Concernant les frais de bourse, les récents « coups de rabot fiscaux » portent déjà atteinte au régime SIIC pour les actionnaires porteurs de titres de foncières SIIC. Les perspectives de resserrement budgétaire créent une incertitude sur le maintien du statut SIIC à court/moyen terme.
- Les coûts des opérations pour une introduction de société de taille petite ou moyenne sont compris entre 200k€ et 400K€ selon la complexité du dossier pour la part fixe de coût d'introduction en bourse et d'une part variable qui dépend des montants levés dans le cadre d'une augmentation de capital.

Par conséquent, en l'absence de l'incidence du statut SIIC ; ce qui est d'ailleurs le cas à ce jour pour **MB RETAIL EUROPE** dont le régime a été suspendu en 2010, nous considérons qu'un montant de 400 K€, pourrait représenter un prix plancher dans le cadre du rachat d'une coquille cotée. Ce montant correspond à l'économie de coût d'introduction majorée des économies liées au temps passé au montage de l'opération.

Par ailleurs, nous n'avons pas relevé d'opération récente de « coquille » ayant une situation financière comparable à celle de **MB RETAIL EUROPE**.

6.4. Méthodes retenues

6.4.1. Actif net comptable et actif net réévalué (ANR)

L'actif net comptable (ANC) est la différence entre le montant des actifs, comprenant en particulier les éléments corporels et incorporels et les engagements. Cette méthode ne capture pas complètement le potentiel de croissance ou de décroissance de **la Société**. En outre, cette méthode se base sur une valeur historique non réévaluée. Cette méthode servira, cependant, faute de mieux, de support pour le calcul de l'actif net réévalué.

L'actif net réévalué (ANR) est une estimation de la valeur des capitaux propres qui consiste à estimer séparément les différents actifs et engagements de l'entreprise et à en faire la somme algébrique. Cette méthode consiste à établir la valeur de marché de tous les postes comptables d'actifs et de passifs au bilan de **la Société**. Cette méthode présente une difficulté dans la réévaluation des actifs à la juste valeur. Dans le cas de **MB RETAIL EUROPE**, cette méthode aboutit à la même valeur que celle de l'actif net comptable eu égard à la faiblesse des actifs et passifs en nombre et valeur au 30/06/2011.

Evaluation sur la base des comptes établis au 30/06/2011

Immobilisations incorporelles : Néant	Dettes diverses : 359 751 euros
Immobilisations corporelles : Néant	
Créances : 52 978 euros	
Disponibilités : 11 916 euros	
Total ACTIF : 64 895 euros	Total passif : 359 751

Valeur de MB RETAIL EUROPE : -294 856 euros

Par ailleurs, les actions auto détenues ont fait l'objet d'une dépréciation de 100% le 20/12/2008 maintenue au 30/06/2011.

Les résultats des travaux sur l'actif net comptable ou réévalué ci-dessous conduisent à une valeur négative de MB RETAIL EUROPE.

6.4.2. Transaction du bloc majoritaire

En application de l'article 223-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, l'Initiateur **EURASIA GROUPE** précise que la prise de contrôle a été réalisée sur la base d'une valorisation des titres de **MB RETAIL EUROPE** de 197 204,40 euros valorisant l'action à un prix d'environ 0,002958 euros.

Sur cette base, **la Société** valorise $66\,667\,348 \text{ actions} \times 0,002958 \text{ €} = 197\,204,40 \text{ euros}$

Le détail du protocole :

Les actionnaires **MB RETAIL BV** et **HOFIMA BV** qui détenaient le bloc de contrôle avant le 6 janvier 2012 ont accepté de céder la totalité de leurs titres, soit 99,83% du capital de **MB RETAIL EUROPE** sur la base d'un prix global correspondant à la différence entre 500 000 euros et le montant des dettes nettes fournisseurs de **la société**. En effet, le prix de cession a été accepté par les Cédants sous réserve que l'Acquéreur **EURASIA GROUPE** prenne à sa charge et règle pour le compte de **la Société**, à la date de réalisation les dettes fournisseurs qui s'élèvent à 303 125 euros au 03/01/12 (vérification par Ernst&Young dans les livres comptables de MB RETAIL EUROPE) contre 359 751 euros au 30/06/11. Cette réduction des dettes fournisseurs est liée à la réalisation des créances ou avoirs à recevoir.

Sur cette base de 500 000 euros de valeur en contrepartie de la totalité des 66 555 900 actions détenues par **MB RETAIL BV** et **HOFIMA BV**, la valorisation de l'action ressort à 0,00751248 euros en rémunération « plafonnée de 500 000 € » de la part qui reviendra directement aux actionnaires **MB RETAIL BV** et **HOFIMA BV** et de 0,00295804 une fois réglées les dettes fournisseurs (valeur 500 000 euros – 303 125 = 196 875 euros). Ce chiffrage est assez proche du prix déclaré pour le rachat du bloc majoritaire ($0,002958 \text{ €} \times 66\,555\,900 \text{ actions} = 196\,872 \text{ euros}$), l'écart de 3 euros provenant de l'arrondi sur le prix de l'action.

L'analyse du protocole d'accord entre EURASIA GROUPE et MB RETAIL BV et HOFIMA BV ne fait apparaître aucune clause de complément de prix au bénéfice des actionnaires cédants. Il nous a été précisé, par écrit (attestation EURASIA GROUPE) que l'ensemble des éléments requis permettant de mener à bien notre mission nous avait bien été transmis et qu'aucun fait ou circonstance ne nous a été dissimulé. Toutefois, il n'a pas été possible d'obtenir une attestation écrite similaire de la part du conseil juridique du cédant, qui a néanmoins précisé oralement que l'ensemble des éléments relatifs à la transaction étaient contenus dans ce protocole d'accord et sa garantie d'actif passif.

Par conséquent, sur la base des éléments ci-dessus, et n'ayant pas constaté de lien préexistants ou post existants entre **MB RETAIL BV** et **HOFIMA BV** (les cédants) et l'Acquéreur **EURASIA GROUPE**, cette opération de cession semble avoir été réalisée dans des conditions normales de transaction. Elle peut donc servir de référence pour l'évaluation des titres détenus par les minoritaires.

Sur la base du prix proposé de 0,0100 euros par action offert aux minoritaires détenant 19 986 204 actions soit 29,98% du capital, la prime proposée par rapport au prix du bloc majoritaire (0,002958€) est de 338%. La valorisation de **MB RETAIL EUROPE** sur cette base de prix ressort à 666 673,48 euros. Ce montant est également supérieur à la valeur d'une coquille du fait de sa simple cotation et des économies qu'elle peut générer en évitant les frais d'une introduction en bourse pour un éventuel acquéreur.

En outre cette prime de 338% proposée par rapport au prix du bloc majoritaire est comparable à celle calculée sur l'ANR de 306% offerte aux actionnaires minoritaires lors de l'opération Chaîne et Trame de 2006.

6.5. Analyse des travaux d'évaluation réalisés par les conseils de l'initiateur

Nous avons pris connaissance des éléments d'appréciation du prix de l'Offre présentés dans le projet de note d'information établie par EURASIA GROUPE.

De manière générale, les méthodologies et références d'évaluation retenues par AUREL BGC et ATOUT CAPITAL pour l'appréciation des conditions financières de l'Offre sur les actions MB RETAIL EUROPE sont identiques. La fourchette de valeur de MB RETAIL EUROPE présente une borne haute de 197 204 euros (référence au bloc majoritaire) pour les Conseils de l'initiateur contre 400 000 € (prix plancher d'une coquille dans le cadre d'une économie de coût d'introduction en bourse) pour notre expertise.

La valeur de 100 % du capital de MB RETAIL EUROPE ressort à 666 673,48 euros sur la base du prix d'offre de 1 centime d'euro, soit un montant supérieur à notre analyse et celle des conseils de l'initiateur.

6.6. Attestation d'équité

Au regard de l'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus, et compte tenu de la faible liquidité et des conditions de cession du bloc majoritaire, nous estimons qu'à la date du présent Rapport, le prix de l'offre de 1 centime d'euro par action proposé en numéraire aux actionnaires minoritaires de **MB RETAIL EUROPE** est équitable.

Fait à Paris, le 6 février 2012

EUROCIF
Arnaud FORTIN
Associé gérant

4. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE MB RETAIL EUROPE

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général, les membres du Conseil d'administration de la Société se sont réunis le 30 janvier 2012, dans des locaux de la société EURASIA GROUPE, à Aubervilliers (93300), 72, rue de la Haie Coq, sur convocation faite conformément aux statuts, afin d'examiner les termes et conditions de l'Offre.

Préalablement à la réunion, les administrateurs ont eu connaissance :

- Du projet de note d'information de l'Initiateur contenant les caractéristiques de l'Offre et la synthèse des éléments d'appréciation du prix de l'Offre ;
- Du rapport de l'expert indépendant établi par le cabinet EUROCIF, représenté par Arnaud Fortin, conformément à l'article 261-1 I du règlement général ; et
- Du projet de note en réponse de la Société.

L'ensemble des membres qui composent le Conseil d'administration étaient présents.

Au terme de la discussion, le Conseil d'administration a rendu l'avis motivé suivant :

«Le conseil constate que le prix offert par EURASIA GROUPE dans le cadre de l'Offre est de 0,01 € par action MB RETAIL EUROPE et qu'il est jugé équitable par l'expert indépendant. Le conseil constate en outre que ce prix représente une prime de 338% par rapport au prix de cession du bloc majoritaire.

Après avoir discuté, le conseil exprime à l'unanimité de ses membres présents un avis favorable au projet d'Offre au prix de 0,01 € par action, qu'il juge équitable, valorisant correctement les actions détenues par les actionnaires autres qu'EURASIA GROUPE.

Le conseil a également pris connaissance des intentions affichées par EURASIA GROUPE en matière de stratégie et d'orientation de l'activité de la Société telles que détaillées aux paragraphes 1.2.1 – Intentions de l'Initiateur au cours des douze prochains mois, le conseil rappelant que la Société n'emploie à ce jour aucun salarié et n'a aucune activité.

A la lumière des éléments qui précèdent, le conseil d'administration conclut, à l'unanimité de ses membres présents, que le projet d'Offre apparaît conforme tant aux intérêts propres de la société qu'à ceux des actionnaires.

Le conseil d'administration précise que EURASIA GROUPE a l'intention de maintenir l'admission des actions de la Société aux négociations sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris à l'issue de l'Offre. Il est par ailleurs précisé que le Conseil d'administration ne souhaite pas apporter les 14 000 titres auto-détenus par MB RETAIL EUROPE à l'Offre. »

Cet avis, adopté à l'unanimité n'a fait l'objet d'aucune opinion divergente.

Le Conseil d'administration a décidé en date du 30 janvier 2012, de ne pas apporter à l'Offre les 14 000 actions auto-détenues par la Société.

5. OBSERVATION DES INSTANCES REPRESENTATIVES DU PERSONNEL

Non applicable.

6. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'APPRECIATION OU L'ISSUE DE L'OFFRE

6.1. ENGAGEMENTS DE NON PRESENTATION A L'OFFRE

A l'exception du Protocole il n'existe, à ce jour, aucun accord en vigueur susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation ou l'issue de l'Offre, autres que ceux mentionnés ci-après.

Le Conseil d'administration de MB RETAIL EUROPE s'est prononcé en décidant de ne pas apporter à l'Offre les 14 000 actions autodétenues par la Société.

Par ailleurs, MORGAN LI INVESTMENT GROUP a fait part de son intention de ne pas apporter ses 19 888 756 actions à l'Offre.

7. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'OFFRE

7.1. STRUCTURE ET REPARTITION DU CAPITAL

A la date de la présente note en réponse, le capital et les droits de vote de MB RETAIL EUROPE, calculés conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sont répartis de la manière suivante :

	Actions		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
EURASIA GROUPE	46 667 144	70,00%	46 667 144	70,00%
MORGAN LI INVESTMENT	19 888 756	29,83%	19 888 756	29,83%
Flottant	97 448	0,15%	97 541	0,15%
Actions auto-détenues	14 000	0,02%	14 000	0,02%
TOTAL	66 667 348	100,00%	66 667 441	100,00%

A l'exception des actions ci-dessus, il n'existe aucun autre droit, titre de capital ou instrument financier pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de MB RETAIL EUROPE.

7.2. RESTRICTION STATUTAIRE A L'EXERCICE DES DROITS DE VOTE ET AUX TRANSFERTS D' ACTIONS OU LES CLAUSES DE CONVENTION PORTEES A LA CONNAISSANCE DE LA SOCIETE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.233-11 DU CODE DE COMMERCE

Les statuts de la Société ne contiennent aucune restriction aux transferts d'actions MB RETAIL EUROPE.

Il n'a été porté à la connaissance de la Société, en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce, aucun accord stipulant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions de la Société.

7.3. PARTICIPATIONS DIRECTES OU INDIRECTES DANS LA SOCIETE AYANT FAIT L'OBJET D'UNE DECLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société EURASIA GROUPE a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi le 06 janvier 2012 en hausse les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 09 janvier 2012.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi le 07 janvier 2012 en hausse les 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 12 janvier 2012.

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société EURASIA GROUPE a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi le 07 janvier 2012 en baisse les seuils de 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société. Cette déclaration de franchissement de seuils légaux a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 12 janvier 2012.

La Société n'a pas connaissance d'autres actionnaires détenant plus de 5% de son capital social ou de ses droits de vote au 31 décembre 2011.

7.4. LISTE DES DETENTEURS DE TOUT TITRE COMPORTANT DES DROITS DE CONTROLE SPECIAUX

Aucun titre émis par la Société ne comporte de droit de contrôle spécial.

7.5. MECANISMES DE CONTROLE PREVUS DANS UN EVENTUEL SYSTEME D'ACTIONNARIAT DU PERSONNEL

Néant.

7.6. ACCORDS ENTRE ACTIONNAIRES DONT LA SOCIETE A CONNAISSANCE ET QUI PEUVENT ENTRAINER DES RESTRICTIONS AU TRANSFERT D' ACTIONS ET A L'EXERCICE DES DROITS DE VOTE

La Société n'a connaissance d'aucun accord d'actionnaires en vigueur à ce jour pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7.7. REGLES APPLICABLES A LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AINSI QU'A LA MODIFICATION DES STATUTS

7.7.1. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration (article 12 des statuts)

1. Composition

La société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au minimum, ne pouvant dépasser dix huit membres sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale Ordinaire des actionnaires qui peut les révoquer à tout moment.

Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des administrateurs peut être faite par l'Assemblée générale Extraordinaire.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou morales. Les administrateurs personnes morales sont tenus lors de leur nomination de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente ; il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci.

Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée et de désigner selon les mêmes modalités un nouveau représentant permanent ; il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail est antérieur à sa nomination et correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

2. Limite d'âge - Durée des fonctions

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de quatre vingt cinq (85) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de quatre vingt cinq (85) ans ne peut excéder le tiers des membres du Conseil d'administration. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire.

La durée des fonctions des administrateurs est de six années ; elle expire à l'issue de l'Assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les administrateurs sont toujours rééligibles.

3. Vacances - Cooptation

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Toutefois, s'il ne reste plus qu'un seul ou que deux administrateurs en fonctions, celui-ci ou ceux-ci, ou à défaut le ou les commissaires aux comptes, doivent convoquer immédiatement l'Assemblée générale Ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter l'effectif du Conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil d'administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

7.7.2. Règles applicables à la modification des statuts

L'Assemblée générale a le pouvoir, qu'elle ne peut déléguer au Conseil d'administration de modifier les statuts.

7.8. POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, EN PARTICULIER EN MATIERE D'EMISSION OU DE RACHAT DE TITRES

L'Assemblée générale du 25 novembre 2010 a donné son autorisation au Conseil d'administration dans le cadre d'un nouveau programme d'achat par la Société de ses propres actions :

« Sixième résolution (Autorisation à donner au Conseil d'administration dans le cadre d'un programme d'achat par la Société de ses propres actions) :

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de délégation, à acheter ou faire acheter des actions de la Société, dans les conditions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue éventuellement :

— d'assurer la liquidité et animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance et agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI telle que reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou

— de la conservation et la remise ultérieure d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe de la Société, de fusion, de scission ou d'apport ; ou

— de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ; ou

— d’attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l’expansion de l’entreprise, au titre d’un plan d’épargne entreprise, ou pour l’attribution gratuite d’actions dans le cadre des dispositions de l’article L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou

— de la mise en oeuvre de tout plan d’options d’achat d’actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce.

Les actions pourront être ainsi acquises, conservées et, le cas échéant, échangées ou transférées, par tous moyens et dans le respect de la réglementation boursière applicable et des pratiques de marché admises et publiées par l’Autorité des marchés financiers, en utilisant, le cas échéant, tous instruments financiers dérivés ou optionnels négociés sur les marchés réglementés ou de gré à gré pour autant que ces derniers moyens ne concourent pas à accroître de manière significative la volatilité du titre.

La Société se réserve la possibilité d’intervenir par achat de blocs de titres ainsi que de poursuivre l’exécution du présent programme de rachat d’actions en période d’offre publique d’acquisition ou d’échange portant sur des titres de capital.

Elles pourront également être annulées par voie de réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi.

Les achats d’actions et leur cession éventuelle en vertu de cette autorisation, seront exécutés dans la limite d’un prix unitaire d’achat maximum de 5 € et d’un prix unitaire de cession minimum égal à quarante centimes d’euro 0,40 € sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société.

L’Assemblée générale fixe à 100 000 € le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d’actions.

Le total des actions détenues par la Société à une date donnée ne pourra dépasser 10% du capital existant à cette même date.

L’Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d’administration, avec faculté de délégation, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation et la réalisation de ce programme de rachat d’actions, dans les limites de l’autorisation donnée, pour en préciser, si nécessaire les termes et en arrêter les modalités et notamment pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d’achats et ventes d’actions, effectuer toutes déclarations auprès de l’Autorité des marchés financiers et de tous autres organismes, remplir toutes autres formalités, faire toutes déclarations prévues par la loi et, plus généralement faire tout ce qui est nécessaire.

L’Assemblée générale décide que la présente autorisation, qui prive d’effet pour l’avenir à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée toute autorisation antérieure de même nature et en particulier celle consentie par l’Assemblée générale mixte du 16 juin 2009 aux termes de sa sixième résolution, est valable pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente assemblée. »

7.9. ACCORDS CONCLU PAR LA SOCIETE, MODIFIES OU PRENANT FIN EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTROLE DE LA SOCIETE

A la connaissance de la Société, il n’existe aucun accord en vigueur, conclu par MB RETAIL EUROPE, susceptible d’être impacté en cas de changement de contrôle de celle-ci.

7.10. INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

Non applicable.

7.11. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT MB RETAIL EUROPE

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de MB RETAIL EUROPE, seront déposées auprès de l'AMF et mises à la disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée.

Un avis sera publié dans un quotidien financier à diffusion nationale pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces informations.

8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION EN REPONSE

« A ma connaissance, les données de la présente note en réponse sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

Fait à Gennevilliers.
Le 15 février 2012

Hsueh Sheng Wang
Président - Directeur Général de MB RETAIL EUROPE