

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

MB Retail Europe

Comptes annuels

Du 21 décembre 2008 au 20 décembre 2009

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

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

MB Retail Europe

Comptes annuels au 20/12/09

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				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL	36 362 165	36 350 480	11 685	42 210
----------------------	-------------------	-------------------	---------------	---------------

Bilan Passif

MB Retail Europe

Comptes annuels au 20/12/09

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		
CAPITAUX 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		
Emprunts et dettes financières divers	10 998 547	649 639
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	11 685	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			129 555	51
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			293	246
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	(128 850)	(578 364)
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		
Autres intérêts et produits assimilés	25 555	24 478
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	43 650 812	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 Culturel 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 SIC 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 Sqy 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 Sqy 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 Sqy Ouest France..

En fonction de l'issue 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 Sqy 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.

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			
Autres participations	26 120 791		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	4 200		
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 légalés
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				
Autres participations			26 120 791	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			4 200	
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 :			
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

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 notations	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. simil. 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	26 120 791 123 428	 10 105 722		26 120 791 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'1 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 Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Disponibilités, charges à payer Autres dettes	103 950
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 Moll 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 CHII 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 €.
