

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

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité au 31 décembre 2010 de MB RETAIL EUROPE SA (la « Société ») et soumettre à votre approbation les comptes sociaux dudit exercice, étant précisé que les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social de la Société ont été modifiées par l'assemblée générale mixte du 25 novembre 2010 et sont désormais fixées les 1^{er} janvier et au 31 décembre de chaque année, l'exercice objet du présent rapport ayant été clôturé le 31 décembre 2010, soit une durée exceptionnelle de douze mois et dix jours.

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

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

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence et conformément au règlement 99-03, adopté par le CRC le 23 avril 1999.

1 ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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

1.1.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Jusqu'au 30 décembre 2010, la Société détenait pour seul actif, depuis le 21 décembre 2006, 100% du capital de la société SQY Ouest France SAS (ci-après « SQY OUEST France ») et, indirectement, 100% du capital de la société Parc Culturel Urbain d'Animation Permanente SNC (ci-après « SNC PCUAP ») qui exploite le centre commercial SQY Ouest localisé dans le centre ville de Saint Quentin en Yvelines (ci après le « Centre Commercial SQY Ouest »).

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

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

a) Vente du Centre Commercial SQY Ouest

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

Offre d'acquisition du Centre Commercial SQY Ouest

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

Vente du Centre Commercial SQY Ouest

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

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

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

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

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

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

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

c) Restructuration intra-groupe et opérations sur créances intra-groupe

Dans la perspective de la cession de 100% du capital de la société SQY OUEST France et de la cession prochaine du Centre Commercial SQY Ouest, les sociétés du Groupe et la société HOFIMA BV ont décidé de procéder à l'apurement des dettes du Groupe envers HOFIMA BV et pour ce faire d'effectuer certaines opérations sur les créances intra-groupe.

En conséquence, MB RETAIL EUROPE a délégué de manière parfaite le 30 décembre 2010 la société HOFIMA BV au paiement d'une dette d'un montant de 8 520 774,32 euros envers la SNC PCUAP, et SQY OUEST France a délégué de manière parfaite le 30 décembre 2010 la société HOFIMA BV au paiement d'une dette d'un montant de 10 195 592,90 euros envers MB RETAIL EUROPE.

Par ailleurs, et après compensation légale des dettes et créances de MB RETAIL EUROPE et de HOFIMA BV, cette dernière a abandonné le 30 décembre 2010 le solde de ses créances envers MB RETAIL EUROPE (cette dernière n'étant plus ni débitrice, ni créancière de HOFIMA BV).

L'ensemble de ces opérations sera ci-après dénommé les « Opérations de Restructuration Intra-Groupe »

d) **Cessation du mandat de commissaire aux comptes de la société CONSEIL AUDIT & SYNTHESE pour cause d'incompatibilité**

La société CONSEIL AUDIT ET SYNTHESE, Commissaire aux comptes titulaire, a indiqué à la clôture de l'exercice 2010 qu'elle se trouvait en situation d'incompatibilité et qu'elle était donc dans l'impossibilité de poursuivre son mandat.

Par ailleurs, la société CONSEIL EXPERTISE COMMISSARIAT a fait savoir le 17 décembre 2010 qu'elle entendait démissionner de ses fonctions de commissaire aux comptes suppléant de la Société avec effet au 31 décembre 2010.

Nous remercions les sociétés CONSEIL AUDIT & SYNTHESE et CONSEIL EXPERTISE COMMISSARIAT pour la manière dont elles ont exercé leurs fonctions tout au long de leurs mandats et vous indiquons qu'il n'y pas lieu de procéder à leur remplacement conformément aux dispositions de l'article L.823-1 alinéa 2 et suivants du Code de commerce, la Société n'étant plus tenue d'établir des comptes consolidés.

1.1.2. CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'EXERCICE

1.1.2.1. CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SOCIETE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires compte tenu de son activité de pure holding.

1.1.3. RESULTATS DE L'EXERCICE DE LA SOCIETE

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2010 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

	31/12/2010	20/12/2009
Résultat d'exploitation	67 076 922 €	128 850 €
Résultat financier	36 218 74 €	43 495 408 €
Résultat courant avant impôts	103 295 666 €	43 624 258 €
Résultat de l'exercice	78 128 938 €	43 624 258 €

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

La Société ne détenant plus aucune participation au 31 décembre 2010, aucun développement ne semble devoir être formulé concernant ce sujet.

1.1.5. FACTEURS DE RISQUES

La société n'ayant plus aucune activité opérationnelle, sont présentés ici les risques génériques des sociétés ayant un objet social identique à celui de la Société.

1.1.5.1. FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

a) Risques liés au financement de la Société

- Risque de taux

L'emprunt étant une source de financement significative de l'activité des foncières, dans le développement de ses activités, la Société peut donc être exposée à un risque de taux.

L'exposition peut être limitée par le choix du type de taux ou le recours à des instruments de couverture.

A la date d'élaboration du présent rapport, la Société n'a pas d'emprunt en cours.

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

Les actifs immobiliers étant par essence peu liquide, la Société pourrait, en présence notamment d'une conjoncture économique dégradée, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes les actifs immobiliers qu'elle détiendrait, si elle souhaitait procéder à de telles cessions.

Principales conséquences pour la Société de l'absence de liquidité des actifs :

- difficultés accrues de procéder à une cession ;

Zones d'impact : liquidité.

A la date du présent rapport, la Société ne détient plus directement ou indirectement d'actif immobilier.

d) Risque actions

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

1.1.5.2. FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

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

L'activité de la Société est directement liée au marché immobilier en particulier et à l'économie en général.

Le marché immobilier subit des fluctuations liées au tissu économique qui génère ou diminue les demandes de location dans les ensembles immobiliers, ce qui influence directement le taux d'occupation de ces derniers, mais aussi leurs valeurs locatives.

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

Principales conséquences pour la Société d'un ralentissement de l'économie :

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

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

Principales conséquences pour la Société d'une augmentation des taux d'intérêts :

- risque de baisse de la valeur des immeubles

Zones d'impact : ANR.

Par ailleurs, l'indexation des loyers est influencée par l'économie générale dans le sens où ils sont liés directement à l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE, qui est l'indice de référence institué dans les baux. Le nouvel indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux), créé par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, pour tous les nouveaux baux signés, bien que basé sur des indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, des prix de construction neuve et du chiffre d'affaires du commerce de détail, n'est pas exempt de risque. En effet, il s'agit d'un nouvel indice et aucun historique de son évolution n'a pu être analysé.

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

b) Risques liés à l'environnement concurrentiel

Les nombreux acteurs présents (sociétés d'investissement institutionnel, sociétés civiles de placement immobilier, organismes de placement collectif...) ont pour certains une surface financière plus significative, tant par les capitaux propres que par la facilité à

l'accès au financement. Cette intensité concurrentielle constitue un risque pour la Société de ne pas pouvoir répondre aux exigences des appels d'offres immobiliers.

L'environnement concurrentiel au niveau locatif doit également être pris en compte.

c) Risques liés à la vacance des locaux

L'activité de foncière dégage des revenus qui émanent de ses actifs immobiliers loués sur la base de baux qui couvrent l'ensemble des charges et taxes de l'ensemble immobilier. En cas de vacance de ces locaux, les charges et taxes sont supportées directement par le propriétaire et viennent en déduction des autres revenus locatifs de l'actif concerné.

Par ailleurs, ces locaux vacants supportent des frais de gestion et le cas échéant des frais de commercialisation.

d) Risques liés au non paiement des loyers

En présence d'un locataire en difficulté de paiement, le propriétaire doit faire face à des frais de relance, d'huissier, d'avocats qui sont récupérables au titre des baux signés uniquement si le locataire est solvable au final. Dans le cas contraire, le propriétaire doit faire face à l'impossibilité de récupérer les loyers dus, à la prise en charge des frais inhérents à une procédure légale, mais aussi aux frais de travaux de remise en état, de commercialisation et de charges et taxes durant la période de vacance de loyers.

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

la Société devra se conformer à de multiples lois et règlements à savoir autorisations d'exploitations, règles sanitaires et de sécurité, réglementation environnementale, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal, droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime. Des évolutions du cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourrait contraindre la Société à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son futur portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats par une augmentation de ses dépenses.

Dans le cours normal de ses activités, la Société pourra être impliquée dans des procédures judiciaires.

De plus, les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales et l'éviction de locataires en cas de non paiement des loyers peut être soumise à des délais importants.

Toute modification de la réglementation applicable aux baux d'habitation professionnels ou commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, pourra avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de la Société, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

1.1.5.3. FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT LEGAL ET REGLEMENTAIRE

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

La modification et le renforcement éventuel de la réglementation relative à l'exploitation des surfaces commerciales, à l'urbanisme, à l'environnement, à la construction, aux exigences de sécurité et à la fiscalité sont de nature à affecter les résultats et la valeur

de la Société. La Société sera tenue de respecter tout nouveau texte législatif et en subir les contraintes financières.

2 PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT DE LA SOCIETE

2.1 COMPTES SOCIAUX

Il est rappelé que la Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

En raison des Opérations de Restructuration Intra-Groupe et de la cession de la participation au capital de la société SQY OUEST France, la Société a, au 31 décembre 2010, enregistré des produits d'exploitation à hauteur de 67 245 315 euros et les charges d'exploitation s'élèvent à 168 393 euros, de sorte que le résultat d'exploitation de l'exercice est positif et ressort à 67 076 922 euros contre (128 850) euros au 20 décembre 2009.

Après prise en compte des produits financiers d'un montant de 36 400 602 euros et des charges financières d'un montant de 181 858] euros, le résultat financier s'établit à 36 218 744 euros contre (43 495 408) euros au 20 décembre 2009.

Contrairement à l'exercice clos le 20 décembre 2009, la Société a enregistré au 31 décembre 2010 des produits et charges exceptionnels sur opération en capital respectivement d'un montant de 954 063 euros et 26 120 791 euros et comptabilise donc un résultat exceptionnel négatif de (25 166 728) au 31 décembre 2010.

Le résultat de l'exercice écoulé se traduit par un bénéfice d'un montant de 78 128 938 euros contre (43 624 258) euros au 20 décembre 2009.

A cette date, le montant du capital social est de 26 666 939 euros et les capitaux propres ressortent à (245 559) euros.

Au 31 décembre 2010, la Société ne dispose plus d'aucune disponibilité.

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

Compte tenu des pertes enregistrées lors des exercices précédents, nous vous proposons d'affecter intégralement le bénéfice de l'exercice d'un montant de 78 128 938 euros au compte report à nouveau qui serait ainsi ramené de (105 327 742) euros à (27 198 804) euros.

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

Compte tenu des résultats générés par MB RETAIL EUROPE au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, il apparaît que le montant des capitaux propres est négatif et ressort à (245 559) euros, restant inférieur à la moitié du montant du capital social.

2.4 MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

2.5 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

3 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Conformément à ce qui a été rappelé au paragraphe 1.1 du présent rapport, la Société ne détient plus au 31 décembre 2010 aucune filiale ou participation.

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

4 INFORMATIONS ET DONNEES COMPTABLES PRESENTEES

La Société ne détenant plus aucune participation de quelque nature que ce soit au 31 décembre 2010 et n'exerçant plus aucun contrôle sur une quelconque entité du Groupe, celle-ci n'est désormais plus tenue par l'obligation de publier des comptes consolidés ainsi qu'un rapport sur la gestion du Groupe en application des dispositions de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

En conséquence, le Conseil d'administration n'a pas établi de comptes consolidés au 31 décembre 2010.

5 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

5.1 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

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

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

5.2 ACTIONS AUTO-DETENUES

Au 31 décembre 2010, MB RETAIL EUROPE détenait 14 000 de ses propres actions inscrites au bilan pour une valeur de brute de 123 428 euros.

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

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

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2010 :

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

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

5.4 CAPITAL POTENTIEL

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

Les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire le 16 juin 2009 ont autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de Commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code :

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

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

5.4.2 INFORMATION SUR L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS

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

Le Conseil d'administration de la Société ne dispose par ailleurs plus d'aucune délégation financière de la part de l'assemblée générale des actionnaires de la Société aux fins de procéder à des attributions gratuites d'actions en application des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce.

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

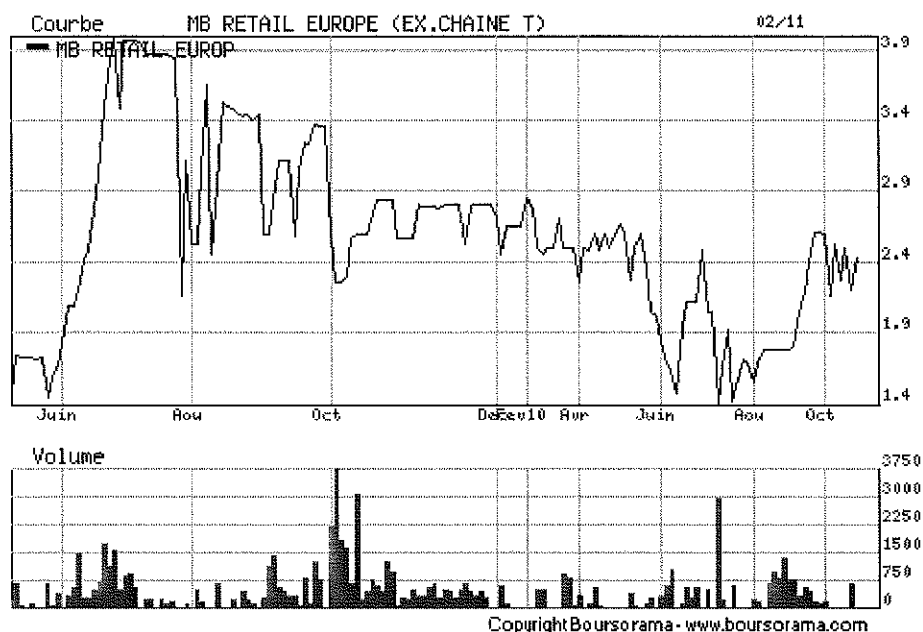
Nous vous précisons, en application des dispositions de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, qu'aucun élément ne nous semble susceptible d'avoir une incidence en cas d'ordre public ayant pour cible MB RETAIL EUROPE à l'exception principalement de la répartition du capital rappelée sommairement au paragraphe 5.3 du présent rapport.

5.4.4 PLACE DE COTATION - EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

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

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action MB RETAIL EUROPE au 31 décembre 2010, soit 2,42 euros, ressort à 161 334 982,16 euros étant précisé que le cours a été suspendu depuis le 10 novembre 2010.

Depuis le 20 décembre 2009, le cours de l'action MB RETAIL EUROPE a évolué comme suit :



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

L'assemblée générale mixte du 25 novembre 2010 a, aux termes de sa sixième résolution, autorisé conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, pour une durée de 18 mois à compter du 25 novembre 2010, la Société à acheter ses propres actions, dans la limite de 10% du montant du capital social, dans certaines conditions.

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

Cette autorisation est désormais caduque.

5.4.6 FRANCHISSEMENT DE SEUILS

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

5 RESSOURCES HUMAINES ET ACTIONNARIAT SALARIE

5.1 RESSOURCES HUMAINES

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

5.2 ACTIONNARIAT SALARIE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la Société et les sociétés du Groupe n'ont été parties à aucun contrat de travail.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que, à la clôture de l'exercice, aucun salarié de sociétés liées à la Société, au sens de l'article L 225-180 du Code de commerce ne détenait de part du capital, dans le cadre d'une gestion collective.

Au 31 décembre 2010, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise ou interentreprises permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions MBRE ou des sociétés qui lui sont liées.

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

6 IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

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

6.1 IMPACT SOCIAL DE L'ACTIVITE DU GROUPE

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

6.2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL

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

7 INFORMATIONS CONCERNANT LES DIRIGEANTS

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

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

Nous vous rappelons par ailleurs qu'au 31 décembre 2010, le Conseil d'administration de MB RETAIL EUROPE était composé de 4 administrateurs.

NOM	Durée du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Principaux mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années
M. Peter VERLOOP	Coopté par le Conseil d'administration du 26 août 2009 en remplacement de Monsieur Markus MEIJER, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir et expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 20 décembre 2011	Président du Conseil d'administration – Directeur Général	<i>Pas de mandat dans les 5 dernières années</i>
MB RETAIL BV Dont le représentant permanent Conseil d'administration de la Société est Monsieur Robin SMIT	Coopté par le Conseil d'administration du 01/10/08 en remplacement de Zsolt KOHALMI, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 20 décembre 2011	Administrateur	<i>Aucun Mandat ni fonction</i>
Antonius Th. MEIJER	Nommé par l'assemblée générale du 20/12/06, pour une durée de six ans, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 20 décembre 2011	Administrateur	- Hofima BV (Director) - ODE Beheer BV (Supervisory Board Member) - New Chinatown Beheer BV (Supervisory Board Member) - Meyer Bergman/ SNSPF Beheer BV (Supervisory Board Member) - Nocobus BV (Director) - B Meijer Vastgoed BV (Director) - PSG Limited (Director) - Airtrack Railways Limited (Director) - SCCV Promenade (Supervisory Board Member) - SNS Frankfurt HochVier GmbH (Supervisory Board Member)
Marianne MEIJER BERGMANS	Cooptée par le Conseil d'administration du 2/04/07 en remplacement de MEYER BERGMAN Ltd, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit à jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 20 décembre 2011. Ratification de cette cooptation par l'assemblée générale mixte du 20/06/07	Administrateur	- Westgasfabriek (Director)

7.2 REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte des rémunérations et avantages de toute nature accordés par la Société et/ou l'une des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement et/ou une des sociétés qui exercent sur elle un contrôle exclusif de manière directe ou indirecte, aux membres du Conseil d'administration au titre des mandats exercés dans la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Mandataire	Rémunération fixe	Rémunération variable	Rémunération exceptionnelle	Avantages en nature	Complément de retraite	Autres éléments de rémunération	Jetons de présence
MB RETAIL BV	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Antonius Th. MEIJER	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Marianne MEIJER BERGMANS	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Peter VERLOOP	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

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

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

8 DELAIS DE REGLEMENT

Conformément aux nouvelles dispositions du décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les conditions de règlement telles qu'appliquées dans l'entreprise sont conformes aux dispositions de la loi LME du 4/08/2008 pour les comptes clos au 31 décembre 2010.

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

Concernant l'exercice 2009 :

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir*	6 065			6 065
Dettes échues [†]		8 791	23 515	32 306
Montant total [†] TTC	6 065	8 791	23 515	38 371

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

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

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

Concernant l'exercice 2010 :

	- de 30 jours	Entre 30 et 60 jours	Plus de 60 jours	Total TTC
Dettes à échoir [§]	823	(543)	-	281
Dettes échues ^{**}	-	-	223 709	223 709
Montant total ^{††} TTC	823	(543)	223 709]	223 990

9 AUTRES INFORMATIONS

9.1 COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES

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

9.2 FRAIS GENERAUX EXCESSIFS OU NE FIGURANT PAS SUR LE RELEVÉ SPECIAL

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

9.3 RAPPEL (CAPITAUX PROPRES DEVENUS INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL)

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

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

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

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

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

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

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

9.4 PERSPECTIVES ET CONTINUITE D'EXPLOITATION

L'actionnaire majoritaire de la Société a accepté le 27 décembre 2010 une proposition d'acquisition de l'intégralité de sa participation dans la Société, représentant 99,83% du capital social de cette dernière, cette proposition est soumise à la réalisation de certaines conditions.

Aux fins d'apurer l'intégralité du passif de la Société tel que figurant dans les comptes sociaux au 31 décembre 2010, l'actionnaire majoritaire de la Société a accepté d'affecter la partie fixe du prix de cession de sa participation à concurrence du montant nécessaire au règlement des dettes de la Société, et à procéder à l'abandon de sa créance envers la Société résultant de cette affectation.

Dans l'attente de la réalisation définitive de cette transaction, il subsiste une incertitude sur la continuité d'exploitation.

10 TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS FINANCIERES

Au jour du présent rapport, l'assemblée générale des actionnaires n'a consenti aucune délégation financière au Conseil d'administration pour procéder à des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce

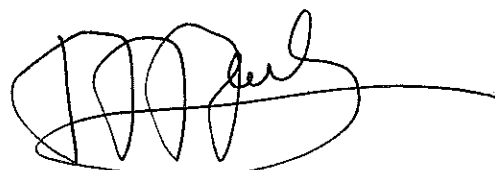
11 DECISION A PRENDRE

Ratification pour autant que de besoin de la cession de la participation au capital de la société SQY OUEST France SAS

Consécutivement à la cession de l'intégralité de la participation de la Société au capital de la société SQY OUEST France, intervenue le 30 décembre 2010 (voir § 1.1.1 b) du présent rapport, nous soumettons, en toute transparence et pour autant que de besoin, à votre ratification ladite cession.

ooOoo

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



Le Conseil d'administration

ANNEXE 1

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	20/12/2006	20/12/2007	20/12/2008	20/12/2009	31/12/2010
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	26 666 939	26 666 939	26 666 939	26 666 939	26 666 939
Nombre des actions ordinaires existantes	66 667 348	66 667 348	66 667 348	66 667 348	66 667 348
Nombre des actions à dividende (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	0	0	0	0	0
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-215 786	-608 387	-591 618	-148 142	-25 342 589
Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-162 061	-27 350 306	-33 899 675	-43 624 258	78 128 938
Résultat distribué	0	0	0	0	0
III. Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0.00	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0.00	0	0	0	0
Dividende attribué à chaque action	0.00	0	0	0	1.17
IV. Personnel					
Montant de la masse salariale de					

l'exercice	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	0	0	0	0	0