

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE

MBRetailEurope

INITIEE PAR



Présentée par



Conseillée par



NOTE D'INFORMATION ETABLIE PAR EURASIA GROUPE

Prix de l'Offre : 0,01 euro par action MB RETAIL EUROPE
Durée de l'Offre : 10 jours de négociation



En application de l'article L.621-8 du Code monétaire et financier et de l'article 231-23 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») a, en application de la décision de conformité de l'offre publique du xx 2012, apporté le visa n°xx en date du xx 2012 sur la présente note d'information. Cette note d'information a été établie par la Société EURASIA GROUPE et engage la responsabilité de son signataire. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1 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.

L'offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF.

La présente note d'information est disponible sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et peut être obtenue sans frais auprès de :

- EURASIA GROUPE : 28-34 rue Thomas Edison, 92230 Gennevilliers
- AUREL BGC : 15/17 rue Vivienne, 75002 Paris

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de EURASIA GROUPE seront mises à la disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée selon les mêmes modalités.

1. PRESENTATION DE L'OFFRE.....	3
1.1. La Société MB RETAIL EUROPE	4
1.2. Motifs et contexte de l'Offre	4
1.2.1. Contexte de l'Offre.....	4
2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE.....	6
2.1. Modalités de l'Offre	6
2.2. Nombre et nature des titres visés par l'Offre	7
2.3. Termes de l'Offre.....	7
2.4. Procédures d'apport.....	7
2.5. Conditions de l'Offre	8
2.6. Calendrier indicatif de l'Offre	9
2.7. Coûts et modalités de financement de l'Offre	9
2.7.1. Coûts de l'Offre.....	9
2.7.2. Mode de financement de l'Offre.....	9
2.8. Restrictions concernant l'Offre à l'étranger.....	9
2.9. Régime fiscal de l'Offre	10
2.9.1. Personnes physiques résidentes fiscales en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel	10
2.9.2. Actionnaires non résidents et n'ayant jamais été domiciliés en France.....	12
3. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE.....	14
4. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'INITIATEUR	15
5. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	15
5.1. Pour l'Initiateur	15
5.2. Pour l'établissement présentateur de l'Offre	15

1. PRESENTATION 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, propose de manière irrévocable 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 dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** ») et au prix de 0,01 euro, étant précisé que les actions de la Société apportées à l'Offre seront acquises par EURASIA GROUPE.

AUREL BGC, en tant qu'établissement présentateur de l'offre publique d'achat simplifiée, garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

L'Offre fait suite à l'acquisition par l'Initiateur le 06 janvier 2012, de 66 555 900 actions ordinaires, 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 soit environ 0,003 euro par action), sur la base d'un nombre total de 66 667 348 actions représentant 66 667 441 droits de vote, calculés conformément à 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.

L'Initiateur rappelle qu'un protocole avait été signé entre les parties en date du 23 novembre 2011.

Le 07 janvier 2012, l'Initiateur a cédé 29,83% du capital, représentant 19 888 756 actions, de la Société MB RETAIL EUROPE à MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED.

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. L'initiateur précise que les titres ont été cédés à MORGAN LI INVESTMENT dans les mêmes conditions financières que les titres acquis auprès de MB RETAIL BV et HOFIMA BV soit environ 0,003 euro par action.

L'Offre porte sur la totalité des actions MB RETAIL EUROPE non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur, soit, à la connaissance de l'Initiateur 20 000 204 actions sur la base du capital social de la Société à la date de la présente note d'information.

La Société a décidé 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.

L'Offre sera ouverte pour une durée de 10 jours de négociation.

1.1. La Société MB RETAIL EUROPE

Créée le 3 janvier 1984, la Société MB RETAIL EUROPE, cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris, était une filiale 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, soit en France, soit 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. A ce jour, MB RETAIL EUROPE n'emploie aucun salarié et n'a aucune activité opérationnelle.

EURASIA GROUPE souhaite utiliser la Société cotée MB RETAIL EUROPE afin de lever des fonds et accélérer son développement en tant que foncière patrimoniale.

1.2. Motifs et contexte de l'Offre

1.2.1. Contexte de l'Offre

➤ REPARTITION DU CAPITAL

Le 06 janvier 2012, la société EURASIA GROUPE a franchi 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.

Le 07 janvier 2012, EURASIA GROUPE a franchi en baisse les seuils de 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société.

Le 07 janvier 2012, la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED a franchi en hausse les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25% du capital et des droits de vote de la Société.

Il est précisé que les sociétés EURASIA GROUPE et MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED n'agissent pas de concert ; aucun pacte d'actionnaire n'existe entre ces deux Sociétés.

A la connaissance de l'Initiateur, à la date de la présente note, la répartition du capital et des droits de vote de MB RETAIL EUROPE, calculés conformément à l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, est la 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 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.

➤ DECLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, la Société EURASIA GROUPE a déclaré auprès de l'AMF, le 06 janvier 2012, avoir franchi 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, le 07 janvier 2012, avoir franchi 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, le 07 janvier 2012, avoir franchi 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.

➤ **MOTIFS DE L'OFFRE**

La présente Offre fait suite, conformément à la réglementation boursière et notamment aux dispositions des articles 234-2 et 233-1 2 du règlement général de l'AMF, au franchissement de seuil de 30 % du capital et des droits de vote théorique de MB RETAIL EUROPE par EURASIA GROUPE le 06 janvier 2012.

➤ **INTENTIONS DE L'INITIATEUR AU COURS DES DOUZE PROCHAINS MOIS**

Stratégie - politique industrielle : par cette prise de contrôle réalisée par EURASIA GROUPE, ce dernier 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 utiliser le véhicule coté MB RETAIL EUROPE afin de lever des fonds et accélérer son développement.

Intention de l'Initiateur en matière d'emploi : compte tenu de l'activité de la Société (la Société MB RETAIL EUROPE ne détient plus aucun actif, n'emploie aucun salarié et n'a aucune activité opérationnelle), il ne devrait pas y avoir d'incidence négative sur la politique poursuivie par la Société MB RETAIL EUROPE en termes d'emploi.

Composition des organes sociaux et de direction de MB RETAIL EUROPE : lors du Conseil d'administration de la Société en date du 06 janvier 2012, ont été cooptés administrateurs Hsueh Sheng WANG, Sandrine WANG, Meihua WANG et Ken WANG, respectivement, en remplacement de Peter VERLOOP, MB RETAIL BV, dont le représentant permanent de la Société était Robin SMIT, Antonius Th. MEIJER, Marianne MEIJER - BERGMANS. Conformément à l'article L.225-24, alinéa 4 du Code de commerce, ces cooptations seront soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire de la société.

Hsueh Sheng Wang est Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la Société.

Politique de distribution de dividendes : à la date de la présente note d'information, la Société n'est pas en mesure de déterminer quelle sera la politique de distribution de dividendes de la Société.

Perspective ou non d'une fusion : à la date de la présente note d'information, l'Initiateur n'envisage pas de procéder à une fusion-absorption de la Société.

Retrait obligatoire - radiation de la cote : L'intention de l'Initiateur est de maintenir la cotation des actions de la Société à l'issue de l'Offre. En conséquence, dans l'hypothèse où l'Initiateur viendrait à détenir au moins 95% des droits de vote de la Société, il ne déposera pas auprès de l'AMF, en application des articles 236-3 et 237-1 et suivants du Règlement général de l'AMF, de projet d'offre publique de retrait suivie d'une procédure de retrait obligatoire visant les actions de la Société.

➤ **INTERET DE L'OFFRE POUR LA SOCIETE ET SES ACTIONNAIRES**

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 utiliser le véhicule coté MB RETAIL EUROPE afin de lever des fonds et accélérer son développement.

L'Offre présente pour les actionnaires une opportunité de disposer d'une liquidité immédiate à un prix déterminé par l'acquisition réalisée par EURASIA GROUPE, le 06 janvier 2012, de 66 555 900 actions détenues par MB RETAIL BV et HOFIMA BV, représentant 99,83% du capital pour un montant global de 196 874,73 euros. La Société MB RETAIL EUROPE ne détenant plus aucun actif et n'ayant plus aucune activité opérationnelle, ce prix bien que représentant une forte décote par rapport à son cours de bourse, lequel est peu significatif, est représentatif de la valeur réelle de la Société.

➤ **ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE**

Le Conseil d'administration de MB RETAIL EUROPE s'est prononcé contre l'apport de l'autocontrôle à l'Offre, représentant 14 000 actions soit 0,02% du capital de la Société.

➤ **AVIS DU CONSEIL DE L'INITIATEUR**

Le Conseil d'administration d'EURASIA GROUPE s'est réuni le 06 janvier 2012. Tous les membres du conseil étaient présents, réputés présents ou représentés. Lors de cette réunion, cette note d'information a été examinée par le conseil qui en a analysé les termes et les conditions de l'Offre.

Sur la base de ces éléments, le Conseil a approuvé à l'unanimité le dépôt du projet d'Offre, selon les termes et conditions indiqués dans la présente note d'information, qu'il a estimé conforme aux intérêts de l'Initiateur et de ses actionnaires.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1. Modalités de l'Offre

En application des dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, AUREL BGC, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé le 27 janvier 2012 le projet d'Offre auprès de l'AMF sous forme d'une offre publique d'achat.

En conséquence, l'Initiateur s'engage de manière irrévocable par la présente Offre à acquérir pendant une période de 10 jours de bourse, au prix de 0,01 euro par action, toutes les actions MB RETAIL EUROPE visées par l'Offre qui seront présentées à la vente dans le cadre de l'Offre.

Conformément à l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, AUREL BGC, agissant en qualité d'établissement présentateur, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Le dépôt du projet d'Offre a fait l'objet d'un avis de dépôt de l'AMF en date du **XX** janvier 2012.

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du Règlement Général de l'AMF, un communiqué, soumis à l'AMF préalablement à sa diffusion, a été diffusé par l'Initiateur sous forme d'un avis financier paru dans un journal de publications financières (parution dans le journal La Tribune en date du 30 janvier 2012) dans le cadre du dépôt du présent projet de note d'information.

L'AMF a déclaré l'Offre conforme le 15 février 2012 et a publié sur son site Internet le 15 février 2012 une déclaration de conformité motivée relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité du projet d'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables. En application des dispositions de l'article 231-23 du Règlement général de l'AMF, la déclaration de conformité emportera visa de la présente note d'information.

La note d'information visée par l'AMF ainsi que les autres informations relatives à la société EURASIA GROUPE (notamment juridique, comptables et financières) seront mises à la disposition du public gratuitement au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, aux sièges de la société EURASIA GROUPE et de AUREL BGC, ainsi que sur le site Internet de l'AMF.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et NYSE Euronext Paris publieront respectivement un avis d'ouverture et de calendrier et un avis annonçant les modalités de l'Offre et le calendrier de l'Opération.

2.2. Nombre et nature des titres visés par l'Offre

Il est précisé que, à date de la présente note d'opération, l'Initiateur détient 46 667 144 actions émises par la Société, représentant 70% du capital et des droits de vote de la Société sur la base d'un capital composé de 66 667 348 actions.

L'Offre porte sur la totalité des actions MB RETAIL EUROPE non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur, soit, à la connaissance de l'Initiateur 20 000 204 actions sur la base du capital social de la Société à la date de la présente note d'information.

La Société a décidé 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.

Il n'existe, à la connaissance de l'émetteur, aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de la Société.

2.3. Termes de l'Offre

L'Initiateur offre aux actionnaires de MB RETAIL EUROPE, d'acquérir leurs actions en contrepartie d'une somme en numéraire de 0,01 euro pour chaque action (le «Prix par Action »).

Si, entre le 27 janvier 2012 (date de dépôt à l'AMF de la présente note d'information) et la date du règlement-livraison de l'Offre (incluse), la Société décide une distribution de dividendes (en ce compris tout acompte sur dividendes dont la date de paiement ou la date de référence à laquelle il faut être actionnaire pour y avoir droit est fixée avant la date de avant la date de règlement - livraison de l'Offre, le Prix par Action serait réduit du montant du dividende distribué par action.

Tout ajustement du Prix par Action sera préalablement soumis à l'accord de l'AMF.

2.4. Procédures d'apport

Les Actionnaires qui souhaitent apporter leurs Actions à l'Offre dans les conditions proposées dans la présente note d'information devront remettre à leur intermédiaire financier (établissement de crédit, entreprise d'investissement ...) un ordre de vente en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire, au plus tard à la date de clôture de l'Offre et dans des délais suffisants pour permettre le traitement de leur ordre. Cet intermédiaire financier transférera les Actions apportées à son compte auprès d'Euronext Paris.

Pour présenter leurs Actions à l'Offre, les Actionnaires dont les Actions sont inscrites en compte sous la forme « nominatif pur » dans les registres de la Société devront demander leur conversion sous la forme « nominatif administré », à moins que leur titulaire n'ait demandé au préalable la conversion au porteur. En cas de suite positive à l'Offre, Euronext Paris transférera les Actions au nominatif à la banque chargée du service titres de la Société en vue de leur conversion au porteur afin qu'elles puissent être transférées au l'Initiateur par le biais d'Euronext Paris.

Les actions présentées à l'Offre devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement ou autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit et restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toute action apportée qui ne répondrait pas à cette condition.

L'acquisition des titres pendant l'Offre se fera, conformément à la loi, par l'intermédiaire du membre du marché acheteur, AUREL BGC agissant en tant qu'intermédiaire pour le compte de l'Initiateur.

Les actionnaires qui apporteront leurs actions à l'Offre pourront opter pour la cession de leurs actions :

- Soit sur le marché, auquel cas le règlement s'effectuera au fur et à mesure de l'exécution des ordres, trois jours de négociation après chaque exécution, étant précisé que les frais de négociation (y compris les frais de courtage et TVA afférente) resteront en totalité à la charge des actionnaires vendeurs ;

- Soit dans le cadre de l'offre semi-centralisée par Euronext Paris SA, auquel cas le règlement interviendra après les opérations de semi-centralisation postérieurement à la clôture de l'Offre, étant précisé que l'Initiateur prendra à sa charge les frais de négociation (frais de courtage et TVA afférente) des actionnaires vendeurs dans la limite de 0,30% (hors taxes) du montant de l'ordre. Les actionnaires de MB RETAIL EUROPE ne pourront prétendre au remboursement des frais susvisés en cas d'annulation de la présente Offre pour quelque raison que ce soit.

Seuls peuvent bénéficier du remboursement par l'Initiateur de ces frais de négociation, les vendeurs détenteurs d'actions MB RETAIL EUROPE dont les titres sont inscrits en compte la veille de l'ouverture.

2.5. Conditions de l'Offre

L'Offre ne comporte pas de seuil de renonciation.

2.6. Calendrier indicatif de l'Offre

27 janvier 2012	Dépôt du projet d'Offre auprès de l'AMF et mise à disposition du public et mise en ligne sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) du projet de note d'information de l'Initiateur.
XX janvier 2012	Dépôt à l'AMF du projet de note en réponse de MB RETAIL EUROPE comprenant le rapport de l'expert indépendant et mise à disposition du public et mise en ligne sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) dudit projet de note en réponse.
15 février 2012	Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information de l'Initiateur et de la note en réponse de la Société.
15 février 2012	Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) (i) de la note d'information de l'Initiateur et de la note en réponse de la Société visées par l'AMF, et (ii) des documents « Autres informations » relatifs aux caractéristiques juridiques, comptables et financières de l'Initiateur et de la Société.
15 février 2012	Publication d'avis financiers précisant les modalités de mise à disposition de la note de l'Initiateur et de la Société et des documents « Autres informations ».
15 février 2012	Ouverture de l'Offre.
29 février 2012	Clôture de l'Offre.
01 mars 2012	Publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.

Il est précisé que les dates indiquées à partir de la clôture de l'Offre seront sujettes au calendrier de dépôt et de visa de la note en réponse de la Société.

2.7. Coûts et modalités de financement de l'Offre

2.7.1. Coûts de l'Offre

Le montant global des frais exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, dans le cadre où la totalité des actions visées par l'Offre seraient apportées, en ce compris notamment ceux relatifs aux opérations d'achat, les honoraires et autres frais de conseils externes financiers, juridiques, comptables ainsi que de tous experts et autres consultants et les frais de communication, mais n'incluant pas le montant des frais relatifs au financement de l'opération, est de l'ordre de 250 000 euros (hors taxes).

2.7.2. Mode de financement de l'Offre

Dans l'hypothèse où l'Initiateur détiendrait, à l'issue de l'Offre, les 19 986 204 titres de la Société effectivement visés par l'Offre, le coût total (hors frais liés à l'opération) des titres acquis par l'Initiateur dans le cadre de l'opération s'élèverait à 199 862,04 euros.

Ce montant est financé en fonds propres.

2.8. Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre est faite exclusivement en France

La présente note d'information n'est pas destinée à être diffusée dans les pays autres que la France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France. Les titulaires d'actions MB RETAIL EUROPE en dehors de la France ne peuvent pas participer à l'Offre sauf si le droit local auquel ils sont soumis le leur permet. En effet, la diffusion du présent document, l'Offre, l'acceptation de l'Offre ainsi que la livraison des actions peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions dans certains pays. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions. Les personnes disposant du présent document doivent respecter les restrictions en vigueur dans leur pays. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans l'un des pays. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions qui lui sont applicables.

Le présent document et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation ou une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout autre pays dans lequel une telle offre ou sollicitation est illégale. L'Offre n'a fait l'objet d'aucune formalité, d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France.

Notamment, concernant les Etats-Unis, il est précisé que l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, ou à des personnes ayant résidence aux Etats-Unis, et aucune acceptation de cette Offre ne peut provenir des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou aucune copie de la présente note d'information, et aucun document relatif à la présente note d'information ou à l'Offre ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit. Toute acceptation de l'Offre dont on pourrait supposer qu'elle résulterait d'une violation de ces restrictions serait réputée nulle. Aucun actionnaire de MB RETAIL EUROPE ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie de la présente note d'information ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunication ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou, transmis son ordre d'apports de titres et (iv) qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter des ordres d'apport de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessous (à l'exception de toute autorisation contraire de ou pour le compte de l'Initiateur, à la discrétion de cette dernière).

Pour les besoins du paragraphe qui précède, on entend par les Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats, et le district de Columbia.

2.9. Régime fiscal de l'Offre

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux actionnaires de la Société. Cette présentation est fondée sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et est donc susceptible d'être affectée par toutes modifications apportées aux dispositions législatives fiscales françaises applicables et à leur interprétation par l'administration fiscale française.

Il est rappelé aux actionnaires que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

2.9.1. Personnes physiques résidentes fiscales en France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux personnes physiques ne réalisant pas d'opération de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

➤ **REGIME DE DROIT COMMUN**

Conformément aux article 150 0-A et suivants du CGI, les plus-values de cession d'actions de la Société réalisées par les personnes physiques dans le cadre de l'apport des actions à l'Offre égales à la différence entre le prix de l'Offre et le prix ou la valeur d'acquisition des actions de la Société apportées à l'Offre sont imposables à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel actuellement fixé à 19%, dès le premier euro.

Les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques dans le cadre de l'apport des actions à l'Offre, donnent également lieu aux prélèvements énumérés ci-après, non déductibles du revenu global imposable au titre de l'année de leur paiement :

- la contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 8,2% déductible à hauteur de 5,8% de la base de l'impôt sur le revenu (article 154 quinquies du CGI) ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS ») au taux de 0,5% ;
- le prélèvement social de 3,4% ;
- les contributions additionnelles au prélèvement social au taux de 0,3% et 1,1%.

Le taux global d'imposition s'élève donc à 32,5 %.

En application des dispositions de l'article 150-0 D 11° du CGI, si, lors d'une année donnée, la cession d'actions de la Société génère une moins-value nette, celle-ci est imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de cette même année ou des dix années suivantes.

➤ **PLAN D'EPARGNE EN ACTION**

Les actions de la Société constituent des actifs éligibles au PEA.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des plus-values nettes générées par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces plus-values soient maintenues dans le PEA, et
- (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan. Cependant, ces plus-values restent soumises au prélèvement social et aux contributions additionnelles à ce prélèvement, à la CSG et à la CRDS, et ce aux taux indiqués ci-dessus (taux global de 13,5%).

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre (des règles spécifiques s'appliquent toutefois à certains cas de clôture du PEA). Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal sur cette question.

A défaut de respecter les conditions de l'exonération, les plus-values de cession réalisées sur les placements effectués dans le cadre d'un PEA sont imposables (i) lorsque la cession intervient dans les deux ans de son

ouverture, au taux majoré de 22,5% (article 200 A du CGI), (ii) lorsque la cession intervient entre deux et cinq ans à compter de l'ouverture du PEA, au taux de 19%, auxquels s'ajoutent, en toute hypothèse, les prélèvements sociaux décrits ci-dessus au taux global de 13,5%.

c) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

La loi de finances pour 2012 a introduit une contribution exceptionnelle à la charge des contribuables dont le revenu fiscal de référence excède 250 000 euros, hors règles du quotient familial, calculée sur la base des taux suivants :

- 3 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250 000 € et inférieure ou égale à 500 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € et inférieure ou égale à 1 000 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune ;

- 4 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1 000 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune.

d) « Exit tax »

La première loi de finances rectificative pour 2011 a réintroduit un mécanisme d'imposition du transfert hors UE du domicile fiscal d'un contribuable domicilié fiscalement en France, lequel rend immédiatement imposables les plus-values latentes sur droits sociaux et produits de placement, égales à la différence entre la valeur des titres au jour du transfert et le prix d'acquisition des titres (article 167 bis du CGI). Cette imposition peut être partiellement exonérée ou dégrevée a posteriori, sous certaines conditions, notamment en cas de désignation d'un représentant fiscal en France ou de rétablissement ultérieur du domicile fiscal en France.

2.9.2. Actionnaires non résidents et n'ayant jamais été domiciliés en France

D'une manière générale, bénéficient d'une exonération d'impôt en France les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux d'actions effectuées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4B du CGI, ou dont le siège social est situé hors de France, , sous réserve que :

- lesdites plus-values ne soient pas rattachables à une activité d'entreprise exercée dans un établissement stable ou une base fixe soumis à l'impôt en France ; et
- la personne cédante n'ait à aucun moment détenu, directement ou indirectement, seule ou avec son conjoint, ses ascendants ou ses descendants, les ascendants ou les descendants de son conjoint, une participation représentant plus de 25% des droits dans les bénéfices sociaux de la société à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession.

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values de cessions de droits sociaux d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés et ayant son siège en France, réalisées par les personnes physiques ou morales dont le domicile ou le siège social est situé à l'étranger qui, aux termes de l'article 244 bis B du CGI, font l'objet d'un prélèvement au taux de 19% mentionné à l'article 200 A CGI, lorsque le cédant détient avec son conjoint, leurs ascendants, directement ou indirectement, plus de 25% des droits dans les bénéfices sociaux de la société à un moment quelconque au cours de la période de cinq ans précédant la cession. Les cessions de titres réalisées par des personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués dans un Etat ou territoire non coopératif subissent, quel que soit le pourcentage de participation cédé, un prélèvement de 50%.

D'une manière générale, les actionnaires non-résidents de France devront s'informer de la fiscalité applicable à leur cas particulier.

2.9.3. Autres situations

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

La Société MB RETAIL EUROPE, comme précédemment évoqué en section 1.1, ne détient plus aucun actif, n'exerce plus aucune activité opérationnelle et n'emploie aucun salarié.

Dans le cadre d'acquisition de « sociétés à activité restreinte », deux méthodes peuvent être retenues :

1. La méthode de l'actif net comptable et/ou réévalué

Sur la base d'un prix de 0,01 euro par action et des 66 667 348 actions composant le capital social, la valeur pour 100 % du capital de MB RETAIL EUROPE ressort à 666 673,48 euros. L'actif net comptable au 30 juin 2011 était négatif (fonds propres négatifs de 301 256 euros). La valeur de la société est donc en théorie nulle.

2. La référence au bloc de cession réalisé le 06 janvier 2012

La transaction réalisée sur du bloc de cession de valorisation le 06 janvier 2012 pour 66 555 900 actions détenues par MB RETAIL BV et HOFIMA BV, représentant 99,83% du capital, soit la quasi-totalité du capital pour un montant global de 196 874,73 euros. La taille du capital échangé (en %) et son prix supérieur à l'ANR de MB RETAIL BV peut servir de référence pour la détermination du prix de l'offre.

Sur cette référence, la valorisation de 100% des titres de la Société s'élève donc à 197 204,40 euros pour une valeur unitaire de 0,003 euro l'action.

Le prix d'Offre s'élève à 0,01 euro, ce qui représente une prime de 338 % par rapport à cette référence de prix. Il est également à noter que cette prime est supérieure à celles constatées sur la majorité des opérations de coquilles cotées (voir tableau ci-dessous).

Cible	Initiateur	Prime / ARN (en %)
Orosdi Back	Cerep	145%
Compagnie française des Etablissements Gaillard	Foncière Saint Honoré	5.50%
Chaîne et Trame	Meyer Bergman Retail	274%
IPBM	Sophia GE	8.70%
Société de Tayninh	Unibail	139.80%
Sofco	Gecina	119.40%
Foncière Massena	Massena Property	5.00%
Imaffine	SN C A.T.I	15.6%
Ferrand & Renaud	Foncière des régions	4.00%
Atelier de construction nord de la France	Immobilière Bingen	2.96%
Mines de la Lucette	MSRF Grillet	2.40%
Tannerie de France	Atland	9.40%
Dock Lyonnais	Artemis Beteiligungs	7.30%
La Soie	Sovakle	34.50%
Franco-Belges Participations	Restaura SL	52.70%

Extrait de la note d'information Aldeta (OPAS 2007)

4. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'INITIATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement Général, les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront déposées auprès de l'AMF au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre. Ces informations qui feront l'objet d'un document d'information spécifique établi par l'Initiateur, seront disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org), et pourront être obtenues sans frais auprès de :

- EURASIA GROUPE : 28-34 rue Thomas Edison, 92230 Gennevilliers
- AUREL BGC : 15/17 rue Vivienne, 75002 Paris

5. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

5.1. Pour l'Initiateur

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

EURASIA GROUPE
Hsueh Sheng Wang
Président Directeur Général de la Société

5.2. Pour l'établissement présentateur de l'Offre

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, AUREL BGC, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'elle a examiné sur la base des informations communiquées par l'Initiateur et les éléments d'appréciation du prix proposé sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

AUREL BGC
Marius Van Hemelryk
Directeur Général