

## **CIFE : Assemblée Générale du 15 Juin 2012.**

### **Questions écrites reçues avant l'Assemblée et réponses apportées à l'Assemblée Générale CIFE du 15 juin 2012**

Le Code de commerce prévoit que tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration est tenu de répondre au cours de l'Assemblée générale. Pour mémoire, les questions écrites, pour être recevables, doivent être en relation avec l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-108 du code de commerce, le Conseil d'Administration du 15 Juin 2012, a arrêté ainsi qu'il suit, les réponses aux questions écrites posées par **deux actionnaires Monsieur Jean BRUDER et Madame Marie-Hélène BRUDER.**

Nous précisons que **Monsieur Jean BRUDER** étant **administrateur de CIFE**, des échanges complémentaires sur les divers points pourront être faits en séance de Conseil d'administration.

**Nous avons regroupé les réponses en 3 thèmes.**

#### **1/ FWE – Activités aux Etats-Unis**

##### **Question de Mme Marie-Hélène BRUDER**

**« Après environ vingt- cinq années de performance médiocre des investissements immobiliers aux Etats-Unis et alors que la filiale FWE présente des pertes en 2011, comment justifier un nouvel investissement immobilier et la création de la filiale Rural Living dans un contexte hautement incertain ? »**

##### **Réponse**

Le groupe est présent aux Etats-Unis depuis le début des années 1980. Comme indiqué dans notre rapport de gestion, il est actuellement propriétaire aux deux tiers d'un parc immobilier de bureaux de 6300 m<sup>2</sup> et 238 parkings situés dans la région de Los Angeles. Compte tenu d'une crise du marché immobilier très marquée, nous avons maintenu en 2011 un taux de location assez satisfaisant. La baisse de revenus locatifs et un budget de charges d'entretiens/rénovations plus important cette année ont généré sur l'exercice 2011 une légère perte de 50 K\$, contre un bénéfice moyen annuel sur les 4 derniers exercices (2007 à 2010) de 164 K\$. L'exercice 2006 avait généré un résultat bénéficiaire de 1900 K\$ intégrant la cession d'une réserve foncière.

**RURAL LIVING**, nouvelle filiale de FWE est à la fin de l'exercice propriétaire de quinze maisons individuelles achetées aux enchères dans une même commune située dans la région de Los Angeles. Nous pensons que les faibles prix constatés pour ces acquisitions permettront ultérieurement des plus-values intéressantes lorsque la crise immobilière sera terminée.

#### **2/ Participation MUREKO**

##### **Question de Mme Marie-Hélène BRUDER**

**« Quels sont les résultats exacts de l'exercice de l'entreprise Mureko ? Quel était le but de l'investissement dans une filiale de cette entreprise ? L'entreprise ETPO a-t-elle augmenté ses engagements financiers en 2011 dans cette entreprise ? »**

#### **Question de Monsieur Jean BRUDER**

**« Quel a été le résultat de la filiale MUREKO en 2011, quels sont les résultats prévus en 2012. La CIFE a-t-elle remis de fonds dans MUREKO ? Est-ce prévu ? Plus largement, cette société a-t-elle un avenir stratégique dans le Groupe »**

#### **Réponse**

ETPO détient à ce jour une participation de 33,33% dans le capital de **MUREKO**. L'année 2011 a été une année consacrée à la poursuite du développement et de l'expérimentation sur les activités de construction bois massif. L'exercice 2011 a généré un chiffre d'affaires de 6,1 ME pour une perte de 0,6 ME due en grande partie à la très faible activité du 1<sup>er</sup> semestre, le second semestre ayant été à l'équilibre.

Les équipes opérationnelles restent confiantes dans les capacités à déployer un modèle de croissance durable et rentable à terme, mais l'état actuel du marché de la construction ne facilite pas les choses.

Cette activité s'inscrit complètement dans la stratégie du groupe CIFE d'accompagner les évolutions de nos métiers. On peut noter par exemple que les 3 majors du BTP, VINCI, BOUYGUES et EIFFAGE développent actuellement une activité similaire dans la construction bois.

ETPO n'a pas augmenté ses engagements financiers en 2011 dans MUREKO. La société mère **CIFE** n'a pas d'engagements financiers en cours ou à l'étude vis-à-vis de la participation **MUREKO**.

### **3/ OCEANIC Promotion**

#### **Question de Mme Marie-Hélène BRUDER**

**« Quelle est le motif de la cession de 15% du capital de la filiale OCEANIC Promotion et quels en sont les bénéficiaires ? »**

#### **Réponse**

Conformément à la politique du groupe depuis de nombreuses années, une part plafonnée à 15% du capital des filiales opérationnelles est éventuellement vendue aux directeurs opérationnels de la filiale. La cession de 15% du capital de la société **OCEANIC Promotion** dans le courant 2011 s'inscrit dans cette démarche.

#### **Question de Monsieur Jean BRUDER**

**« Dans la perspective d'une baisse marquée des prix de l'immobilier en France, telle qu'annoncée par l'ensemble des médias, quels activités et résultats sont anticipés pour OCEANIC Promotion en 2012 et 2013, en particulier pour l'opération de Saint Gilles Croix de Vie »**

#### **Réponse**

Nous avons privilégié sur les exercices antérieurs le déstockage de lots sur les anciens programmes immobiliers. Compte tenu du contexte économique général, nous restons toujours très prudents sur le lancement de nouveaux programmes. Nous avons lancé en 2011 un programme à Nantes livrable fin 2013/début 2014 et vendu à 91% à ce jour. Le programme de Saint Gilles Croix de Vie est entré en phase de pré-commercialisation en 2012 et sera livré au plus tôt en 2014. Ces deux programmes devraient ressortir des marges opérationnelles conformes au secteur.

#### 4/ Divers

##### Question de Monsieur Jean BRUDER

« Un salarié de votre filiale ETPO possède les participations suivantes dans des société du groupe :

- Participation minoritaire dans Mureko, acheté de son propre fait en même temps que l'investissement fait par le groupe,
- Participation minoritaire dans Océanic Promotion, cédée en 2011 par le groupe.

Il possède également en nom propre la SARL unipersonnelle EPC Expertise Promotion Conseil, société de conseil en promotion immobilière.

Quelles ont été les prestations facturées entre ces participations et avec ETPO, quels contrôles sont mis en place face au risque évident d'abus de bien social ?»

##### *Réponse*

Nous considérons que cette question n'a pas de lien direct avec l'ordre du jour de l'Assemblée, néanmoins nous y apportons la réponse suivante : Il n'y a eu aucune facturation durant l'exercice entre EPC et les entités MUREKO, ETPO et OCEANIC Promotion. Des contrôles sur les risques de conflits d'intérêts et de risques d'abus de biens sociaux sont en place et font partie du fonctionnement général au sein du Groupe.

---

Le Conseil d'administration du 15 juin 2012