

ANACOFI

A l'attention du service juridique

92 rue d'Amsterdam

75009 Paris

Paris, le 14 février 2017

REÇU LE 18 FEB. 2017

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande d'informations du 19 janvier 2017 (et non du 19 janvier 2016 comme vous l'indiquez sur votre courrier) et vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les réponses à vos questions :

## **Pour BCBB RENDEMENT 2**

**1. Nous notons la fourniture par vous d'un mandat de recherche qui parle de solution d'investissement et de rendement supérieur à 5% ;**

**Nous notons que la liste des documents à envoyer comprend soit une copie de lettre de mission, soit le mandat et en aucun cas ne parle d'analyse ou de rapport, préalable à toute proposition d'investissement.**

**Nous notons qu'il semble suffire de disposer d'un mandat pour qu'un « CIF » puisse faire investir un client. Pouvez-vous nous confirmer ce point ?**

Non, le mandat n'est pas suffisant pour que les clients du CIF réalisent un tel investissement.

En effet, le CIF présente à ses clients BCBB RENDEMENT 2 parmi d'autres solutions, dans le cadre d'une lettre de mission, et sur la base de leurs intérêts financiers et patrimoniaux, après un diagnostic patrimonial afin de s'assurer qu'un tel investissement est adéquat au regard de leur situation financière et patrimoniale, de leur profil de risques et de leurs objectifs d'investissement.

Nous exigeons donc, de préférence, une copie de cette lettre de mission ou, a minima, d'un mandat de recherche, pour vérifier que ce processus est bien respecté. A la demande de plusieurs partenaires, et considérant que leur lettre de mission contenait des informations confidentielles qu'ils n'avaient pas à porter à notre connaissance, nous avons établi une trame de mandat de recherche à adapter et à personnaliser par le CIF.

**MARNE & FINANCE**

SAS au capital de 518.000 € - 438 993 263 RCS Paris

Siège social : 7, place d'Iéna, 75116 Paris

☎ : 01.40.73.73.00 - 📠 : 01.40.70.01.10

Cependant, ce modèle de mandat étant trop souvent repris sans adaptation adéquate, nous avons cessé de le transmettre.

Lorsqu'un client décide d'investir, le CIF nous demande de lui adresser un contrat de souscription qu'il lui communique afin que son client le signe et nous le transmette.

Nous n'exigeons aucun document complémentaire ; il revient toutefois au CIF, dans le cadre de sa mission de conseil, d'établir ses rapports et analyses et d'assurer le suivi des investissements réalisés par ses clients, pendant toute la durée de détention de leurs titres.

***2. Nous semblons comprendre que la rémunération de ce conseiller devenant de fait intermédiaire serait assurée par une commission. Le mandat de recherche nous semble incomplet en ce qu'il ne fournit pas une information complète à l'investisseur sur la rémunération du conseiller (rétrocession de commissions). Un document corrige-t-il cette lacune ?***

Lorsqu'un client du CIF décide d'investir, dans le cadre d'une lettre de mission et selon les conditions et le processus exposés dans la réponse précédente, s'il est agréé comme nouvel actionnaire et que la souscription est formalisée, le CIF perçoit alors des honoraires de mise en relation.

Nous exigeons de notre partenaire CIF qu'il s'engage à respecter les obligations légales et déontologiques qui lui incombent au regard de sa profession de conseiller en investissements financiers. A ce titre, il lui revient de se conformer à ses obligations réglementaires d'information de ses clients sur les rémunérations perçues de ses partenaires.

***3. Nous comprenons que sous l'intitulé « produit » BCBB Rendement 2, il s'agit en fait de faire investir dans une société « par action » qu'est la SAS BIO STRATEGIE.***

***Nous notons que l'offre BCBB revendique ne pas être proposée dans le cadre d'une offre au public, pour autant, nous ne voyons pas apparaître de garantie de respect des critères d'un placement privé, ni d'offre de type FIA agréé.***

***Nous avons bien noté la logique de mandat proposé. Cependant nous nous interrogeons sur le fait de savoir si ce dernier serait opposable aux autorités si elles analysaient « l'offre » (puisque largement diffusée), comme devant relever d'un système de type offre au public ou FIA.***

***Enfin si la réponse à nos interrogations devait être une offre faite en placement privé (ou club deal), nous ne constatons sauf erreur pas de critère de type : valeur des parts, montant de la levée, typologie d'investisseurs, ou même, approche d'un nombre limité de personnes.***

BCBB RENDEMENT 2 est un partenariat qui permet d'associer un groupe limité d'investisseurs extérieurs au capital de sociétés supports opérationnelles (SAS BIO STRATEGIE en est un exemple parmi d'autres), détenues majoritairement par le Groupe Bio c' Bon, et qui prennent des participations dans les sociétés logeant les points de vente

Bio c' Bon afin d'accompagner le développement de cette chaîne de distribution de produits biologiques.

Chaque CIF doit nous communiquer le nom du client à qui il adresse les documents contractuels pour une potentielle souscription sur la société support opérationnelle en cours d'augmentation de capital. Cela nous permet de nous assurer que les documents de souscription d'une société support opérationnelle ne sont pas adressés à plus de 150 potentiels investisseurs.

Par ailleurs, nous ne faisons aucune publicité ou communication sur BCBB RENDEMENT 2. Les documents de présentation de BCBB RENDEMENT 2, ainsi que les dossiers de souscription ne peuvent être transmis par le CIF à un client, potentiel investisseur, qu'en réponse à une demande ou une attente expresse de sa part formalisée à travers sa lettre de mission, et après que le CIF se soit assuré qu'un tel investissement est adéquat pour son client au regard de sa situation financière et patrimoniale, de son profil de risques et de ses objectifs d'investissement.

Par ailleurs, cet investissement ne correspond pas à un investissement de type FIA. En effet, il s'agit de l'exploitation en commun d'actifs détenus par différents investisseurs associés au sein d'une société support opérationnelle. Le Groupe Bio c' Bon reste majoritaire et les autres associés minoritaires participent à la définition des orientations stratégiques, notamment des projets d'investissement ou de cession de cette société en étant consultés par email ou courrier.

#### **4. Nous notons d'ailleurs que l'action des CIF par mandat ne semble pas exclusive.**

Cette affirmation nous surprend. En effet, l'action des CIF est exclusive, et surtout, nous ne sollicitons jamais directement de potentiels investisseurs sur quelque support que ce soit.

#### **5. Nous ne comprenons pas la mécanique de rendement (qui pour mémoire et au regard du mandat doit excéder 5%). Est-il bien assuré par un « rachat » annuel à hauteur de 6% des montants souscrits (des titres souscrits ou du montant investi), éventuellement bonifié ?**

Le pacte d'actionnaires prévoit, selon le choix de l'investisseur lors de sa souscription :

- Le rachat annuel, pendant 5 ans, d'une partie de ses titres pour un montant correspondant à 6% du montant investi et le rachat du solde de ses titres au terme de la cinquième année pour un montant correspondant au montant initial de l'investissement augmenté d'un éventuel bonus en fonction du nombre de magasins en activité en France que comportera la chaîne à cette échéance. Il s'agit du fonctionnement par défaut.
- Le rachat de l'ensemble des titres au terme de la cinquième année pour un prix correspondant au montant initial de l'investissement augmenté de 6% par an (soit 30%) auquel s'ajoute un éventuel bonus en fonction du nombre de magasins en activité en France que comportera la chaîne à cette échéance. L'investisseur

---

MARNE & FINANCE

SAS au capital de 518.000 € - 438 993 263 RCS Paris

Siège social : 7, place d'Iéna, 75116 Paris

☎ : 01.40.73.73.00 - 📠 : 01.40.70.01.10

signe un avenant au pacte d'actionnaires s'il souhaite renoncer aux rachats annuels.

## Pour ICBS RENDEMENT PATRIMOINE 2

**6. Nous notons ici encore la fourniture par vous d'un mandat de recherche qui parle de solution d'investissement et de rendement supérieur à 5% ;**

***Nous notons que la liste des documents à envoyer comprend soit une copie de la lettre de mission, soit le mandat et en aucun cas ne parle d'analyse ou de rapport, préalable à toute proposition d'investissement. Nous notons qu'il semble suffire de disposer d'un mandat pour qu'un « CIF » puisse faire investir un client. Pouvez-vous confirmer ce point ?***

Non, le mandat n'est pas suffisant pour que les clients du CIF réalisent un tel investissement.

En effet, le CIF présente à ses clients ICBS RENDEMENT PATRIMOINE 2 parmi d'autres solutions, dans le cadre d'une lettre de mission, et sur la base de leurs intérêts financiers et patrimoniaux, après un diagnostic patrimonial afin de s'assurer qu'un tel investissement est adéquat au regard de leur situation financière et patrimoniale, de leur profil de risques et de leurs objectifs d'investissement.

Nous exigeons donc, de préférence, une copie de cette lettre de mission ou, a minima, d'un mandat de recherche, pour vérifier que ce processus est bien respecté. A la demande de plusieurs partenaires, et considérant que leur lettre de mission contenait des informations confidentielles qu'ils n'avaient pas à porter à notre connaissance, nous avons établi une trame de mandat de recherche à adapter et à personnaliser par le CIF. Cependant, ce modèle de mandat étant trop souvent repris sans adaptation adéquate, nous avons cessé de le transmettre.

Lorsqu'un client décide d'investir, le CIF nous demande de lui adresser un contrat de souscription qu'il lui communique afin que son client le signe et nous le transmette.

Nous n'exigeons aucun document complémentaire, il revient toutefois au CIF, dans le cadre de sa mission de conseil, d'établir ses rapports et analyses et d'assurer le suivi des investissements réalisés par ses clients, pendant toute la durée de détention de leurs titres.

**7. Nous semblons comprendre que la rémunération de ce conseiller devenant de fait intermédiaire serait assurée par une commission. Le mandat de recherche nous semble incomplet en ce qu'il ne fournit pas une information complète à l'investisseur sur la rémunération du conseiller (rétrocession de commissions). Un document corrige-t-il cette lacune ?**

Lorsque qu'un client du CIF décide d'investir, dans le cadre d'une lettre de mission et selon les conditions et le processus exposés dans la réponse précédente, s'il est agréé comme nouvel associé et que la souscription est formalisée, le CIF perçoit alors des honoraires de mise en relation.

---

MARNE & FINANCE

SAS au capital de 518.000 € - 438 993 263 RCS Paris

Siège social : 7, place d'Iéna, 75116 Paris

☎ : 01.40.73.73.00 - ☎ : 01.40.70.01.10



Nous exigeons de notre partenaire CIF qu'il s'engage à respecter les obligations légales et déontologiques qui lui incombent au regard de sa profession de conseiller en investissements financiers. A ce titre, il lui revient de se conformer à ses obligations réglementaires d'information de ses clients sur les rémunérations perçues de ses partenaires.

**8 et 9. Nous comprenons que sous l'intitulé « produit » ICBS Rendement Patrimoine 2, il s'agit en fait de faire investir dans plusieurs sociétés « en commandite simple » et à capital variable ou dans une seule dénommée SCS HELENIMMAG. A la lecture des documents d'investissement, ceci ne nous semble pas clair. Pouvez-vous préciser la proposition faite à l'investisseur ?**

**Comme pour la première offre, nous avons bien noté la logique de mandat proposée. Cependant nous nous interrogeons si le fait de savoir si ce dernier serait opposable aux autorités si elles analysaient « l'offre » (puisque largement diffusée) comme devant relever d'un système de type FIA. Nous notons d'ailleurs que l'action des CIF par mandat ne semble pas exclusive. Ici encore le préalable que constitue le rapport ou la recommandation ne semble demandé. Pouvez-vous préciser l'analyse de vos conseils ou juristes à ce sujet ?**

ICBS RENDEMENT PATRIMOINE 2 est un partenariat qui permet d'associer un nombre limité d'investisseurs extérieurs au capital de sociétés supports opérationnelles, généralement des Sociétés en Commandite Simple (la SCS HELENIMMAG en est un exemple parmi d'autres) et occasionnellement des SARL, détenus majoritairement par le Groupe Marne & Finance, et qui acquièrent des locaux commerciaux.

Chaque CIF doit nous communiquer le nom du client à qui il adresse les documents contractuels pour une potentielle souscription sur la société support opérationnelle en cours d'augmentation de capital. Cela nous permet de nous assurer que les documents d'une société support opérationnelle ne sont pas adressés à plus de 150 potentiels investisseurs.

Par ailleurs, nous ne faisons aucune publicité ou communication sur ICBS RENDEMENT PATRIMOINE 2. Les documents de présentation de ICBS RENDEMENT PATRIMOINE 2, ainsi que les dossiers de souscription ne peuvent être transmis par le CIF à un client, potentiel investisseur, qu'en réponse à une demande ou une attente expresse de sa part formalisée à travers sa lettre de mission, et après que le CIF se soit assuré qu'un tel investissement est adéquat pour son client au regard de sa situation financière et patrimoniale, de son profil de risques et de ses objectifs d'investissement.

Nous ne sollicitons jamais directement de potentiels investisseurs sur quelque support que ce soit.

Comme précisé en question 1 (et donc en 6), nous exigeons la copie de la lettre de mission ou, a minima, une copie de mandat de recherche, afin de nous assurer que le potentiel investisseur est bien un client du CIF et que nos solutions lui ont été présentées par ce CIF en réponse à une demande ou une attente formalisée dans ce document.

Par ailleurs, cet investissement ne correspond pas à un investissement de type FIA. En effet, il s'agit de l'exploitation en commun d'actifs détenus par différents investisseurs

---

MARNE & FINANCE

SAS au capital de 518.000 € - 438 993 263 RCS Paris

Siège social : 7, place d'Iéna, 75116 Paris

☎ : 01.40.73.73.00 - 📠 : 01.40.70.01.10





associés au sein d'une société support opérationnelle. Le Groupe Marne & Finance reste majoritaire et les autres associés participent à la définition des orientations stratégiques, notamment des projets d'investissement ou de cession de cette société, en étant consultés par email ou courrier.

**10. Le rendement semble garanti. Pouvez-vous nous confirmer ses modalités de détermination et qu'il porte sur 100% de la somme investie ?**

Marne & Finance s'engage à racheter les titres des investisseurs en appliquant un taux de revalorisation contractuellement fixé dans le pacte d'associés qui s'applique à 100% du montant investi. Cet engagement repose donc sur Marne & Finance.

En effet, ce rendement n'est grevé d'aucun frais. Marne & Finance est une foncière et non une société de gestion. De ce fait, elle ne se rémunère pas sur les fonds apportés par les investisseurs associés mais sur les opérations immobilières qui sont réalisées. Marne & Finance a décidé de s'associer avec des investisseurs extérieurs afin de saisir davantage d'opportunités compte tenu de l'apport en fonds propres plus important qu'exigent depuis 2009 les établissements bancaires.

Nous vous rappelons ici que le groupe Marne & Finance reste majoritaire dans chacune des sociétés ouvertes aux investisseurs extérieurs. Le modèle économique de Marne & Finance ne repose pas sur le prélèvement de frais et de commissions mais sur le développement de son patrimoine immobilier.

Le rendement est déterminé en fonction de nos objectifs de performances sur nos opérations. Il correspond à une quote-part du rendement global de l'opération qui revient à nos investisseurs associés.

Ainsi, le prix de rachat des titres est défini de la manière suivante :

**1. Règle de calcul du prix de rachat des titres sur les 60 premiers mois suivants leur date d'effet.**

Chaque versement, formalisé par la souscription de parts sociales, composé d'une valeur nominale et d'une prime d'émission, est revalorisé mensuellement en appliquant un taux composé de :

- 3%/an à compter de la date d'encaissement des fonds versés dans le cadre des présentes et pendant une période de 3 mois,
- puis de 6%/an.

La valeur des titres revalorisés sera diminuée de tout rachat effectué.

Au cas particulier, au cours des 48 premiers mois de détention des titres, toute Levée de l'Option de rachat portant sur un montant cumulé supérieur à 25% du montant souscrit, entrainera une revalorisation annuelle de 3% des titres objet de ce rachat en lieu et place des 6% prévus audit contrat.

Cette décote ne s'appliquera pas dans les cas visés ci-dessous sur présentation d'un justificatif :

- divorce/Dissolution du PACS
- décès
- cessation du contrat de travail suite à un licenciement ou suite à une révocation du mandat social dans le cadre d'un CDI ou d'une cessation d'activité de profession libérale.

*2. Règle de calcul du prix de rachat des titres à compter du 61ème mois suivant leur date d'effet.*

Chaque versement est réévalué à hauteur de 6%/an.

L'assiette de calcul de revalorisation correspond au montant figurant dans chaque bulletin de souscription, diminué de la quote-part des rachats réalisés dépassant la prise de valeur cumulée (revalorisation).

L'objectif de la foncière est donc, sur le moyen-long terme de racheter les titres des investisseurs associés dans ses filiales, dans les conditions définies dans ce pacte d'associés.

**11. Enfin, nous nous interrogeons sur la clause de confidentialité imposée à l'investisseur quant à un pacte d'actionnaires qui se trouve sur internet, est largement diffusé et dont nous disposons**

Le pacte d'associés est disponible sur nos espaces sécurisés ainsi que ceux de nos partenaires : le PSI FINAVEO et le groupement INFINITIS.

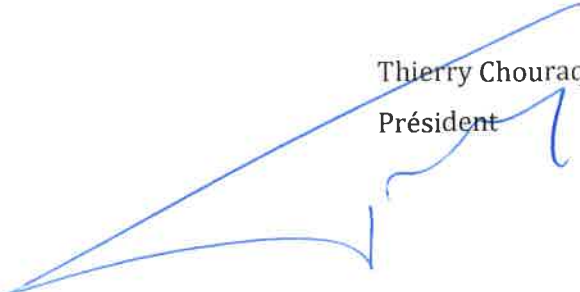
Ainsi, sauf mise en ligne illicite par un tiers, ce pacte d'associés n'est pas disponible sur internet.

**12. Nous considérons que la commercialisation d'un « produit » consistant en l'acquisition de parts sociales peut relever du champ de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite loi « Hoguet ».**

**Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à « l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce » (article 1<sup>er</sup> 5° de la loi Hoguet).**

L'article 1<sup>er</sup> 5° de la loi Hoguet vise l'achat ou la vente de parts sociales alors qu'ICBS RENDEMENT 2 permet à un investisseur de souscrire à une augmentation de capital de la société support opérationnelle.

Nous espérons vous avoir apporté les éclaircissements que vous attendiez de notre part et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.



Thierry Chouraqui  
Président