

ANACOFI  
92 rue d'Amsterdam  
75009 Paris

Marseille, le 28 juin 2017

Courrier recommandé avec AR N° 1A 140 366 4462 6

V/Réf. : Demande d'informations – Produit « Finotel Court Terme 2 »

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre demande d'informations concernant le produit « Finotel Court Terme 2 ». A cet égard, nous vous prions de bien vouloir nous excuser pour le délai de réponse.

Avant de répondre plus précisément à vos différentes interrogations relatives au produit « Finotel Court Terme 2 », nous avons souhaité vous présenter le groupe Maranatha ainsi que le contexte économique dans lequel ce dernier opère actuellement.

### 1. Le Groupe Maranatha

Le Groupe Maranatha, acteur majeur de l'hôtellerie, s'organise en trois activités distinctes mais complémentaires :

- la mise en place de solutions d'investissements au travers d'offre au public de titres ou de placement privé dédié à des investisseurs souhaitant investir dans des actifs hôteliers ;
- la constitution et la valorisation d'un patrimoine hôtelier par le biais d'acquisitions et de rénovations d'hôtels à fort potentiel ;
- l'exploitation et l'optimisation de la rentabilité des biens hôteliers ainsi détenus.

Le marché hôtelier a été, au cours des deux dernières années significativement impacté par un fort recul du taux d'occupation des hôtels lié à une baisse de fréquentation de la clientèle internationale en raison des attentats de Paris, Bruxelles puis Nice. Malgré ce contexte économique tendu, le groupe Maranatha a su stabiliser son chiffre d'affaires et fait preuve d'une résilience certaine. En effet, depuis le premier trimestre 2017, l'activité du Groupe Maranatha est repartie à la hausse et les indicateurs de performance de nos hôtels émettent des signaux très encourageants. Ainsi, sur la base du chiffre d'affaires réalisés au 31 mai 2017 et du prévisionnel pour la période allant de juin à septembre,

l'EBITDA du Groupe Maranatha ressort à 23 millions d'euros contre 12 millions d'euros pour la même période l'année dernière.

## 2. Le produit « Finotel Court Terme 2 »

Le produit « Finotel Court Terme 2 », fait référence à la souscription d'actions de la société en commandite par actions (SCA) à capital variable constituée en 2013 et dénommée « Financière Court Terme 2 » et ayant depuis l'année 2015 la dénomination sociale « FCTE » (ci-après la « Société »).

La Société a pour objet l'exploitation de fonds de commerce d'établissements hôteliers, touristiques et de restaurants. A cet égard, la Société ne poursuit pas d'activités en lien avec le secteur financier (intermédiation, financement, etc) et n'est donc pas régulée par l'AMF.

La souscription des actions de la Société était réservée aux investisseurs privés avec un minimum de souscription fixé à 20.000 euros. Plus précisément, cette souscription pouvait être réalisée soit en direct soit par le biais d'une éventuelle société « holding » contrôlée par un investisseur privé. En ce sens, la documentation remise aux souscripteurs précisait le régime fiscal relatif à l'opération applicable d'une part aux personnes physiques et d'autre part aux personnes morales.

Dans le cadre de la souscription des actions de la Société par un investisseur, ce dernier concluait un contrat dénommé « Promesse de rachat » par lequel Maranatha SARL (désormais Maranatha S.A.S à la suite de sa transformation en société par actions simplifiée) (ci-après « Maranatha ») s'engageait à procéder aux rachats des actions ainsi souscrites dès lors que l'investisseur en fait la demande. Le prix de rachat est déterminé contractuellement et est fonction de la date d'exercice de la demande de rachat. A titre d'exemple, un investisseur exerçant sa promesse de rachat après avoir détenu les actions de la Société pendant deux ans se voit offrir par Maranatha un rachat de ses actions, dans un délai de 60 jours, pour un prix représentant 110,25 % du prix de souscription initial des actions.

## 3. Les demandes de rachats

Vous nous indiquez avoir été informé que certains actionnaires de la Société n'auraient pas, en dépit de l'exercice par ces derniers de la promesse de rachat décrite ci-dessus, reçu dans les délais prévus les fonds correspondant au prix de rachat des actions.

Maranatha a pu avoir des retards dans le règlement du prix de rachat des actions. Nous souhaitons cependant être rassurant sur ce point : Maranatha est en contact direct avec les actionnaires concernés et des accords spécifiques sont actuellement en cours de conclusion afin de régler de manière individuelle ces difficultés. En outre, Maranatha est engagée dans un processus de cession d'actifs hôteliers qui lui permettra de percevoir une somme d'environ 15 millions d'euros. L'encaissement d'une telle somme aura pour effet de consolider la trésorerie de Maranatha et ainsi lui permettre d'honorer dans les délais prévus les promesses de rachats consenties.

#### 4. Sur le respect des règles relatives à l'offre au public de titres financiers

Vous nous interrogez également sur la possible qualification d'offre au public entourant la souscription des actions de la Société. La Société tient au préalable à rappeler que la Société n'a pas été directement en contact avec les investisseurs et que les augmentations de capital sont effectuées via des conseillers en investissements financiers (CIF).

Souhaitant se développer et donc augmenter le niveau de ses fonds propres, la Société avait ainsi communiqué aux CIF deux jeux de documents distincts : d'une part un document commercial précisant de manière institutionnelle l'activité de la Société et d'autre part, à titre d'information, le dossier de souscription pour l'augmentation de capital, ce dernier étant réservé au seul usage des CIF.

En effet, les CIF avaient indiqué à la Société que certains de leurs clients étaient intéressés par des investissements dans des sociétés du monde de l'hôtellerie et qu'ils avaient été d'ailleurs mandatés, par le biais d'un « mandat de recherche », par leurs clients afin que ces derniers leur présentent des sociétés de ce secteur en recherche de fonds propres. A la suite de cette recherche, le CIF pouvait, le cas échéant, présenter des opportunités d'investissement éligibles dont la Société à l'investisseur.

La Société ne peut que regretter la mauvaise communication opérée par les CIF à destination de leurs clients si ces derniers ont transmis des documents en dehors (i) du strict cadre du mandat de recherche et (ii) de demandes expresses de leurs clients.

La Société quant à elle n'a jamais adressé directement de documents **présentant une information suffisante de manière à mettre un investisseur en mesure de décider de souscrire ces titres financiers**. En outre comme vous le soulignez dans votre courrier, les CIF ont tous été clairement informés que leur activité ne devait pas conduire la Société à réaliser une offre au public de titres. Ce risque a été par ailleurs encadré en interdisant purement et simplement aux CIF, sous leur entière responsabilité, de réaliser une offre au public de titres

Conscient que cet encadrement contractuel des CIF était difficilement vérifiable par la Société, et afin de sécuriser juridiquement les modalités de financement des sociétés qui le composent, le Groupe Maranatha a revu à partir de l'année 2015 ses procédures en la matière. Dans ce cadre, lorsque les offres sont réalisées dans le cadre d'un placement privé, les documents commerciaux ne sont plus envoyés aux CIF, ces derniers pouvant désormais uniquement les télécharger sur une plateforme permettant l'horodatage du nombre de documents en circulation. Cette procédure permet au Groupe Maranatha de s'assurer du respect par les CIF des règles du placement privé en limitant à moins de 150 le nombre de téléchargements potentiels.

D'autre part, certaines offres entrent également dans d'autres dérogations à l'offre au public de titres (offres adressées à des investisseurs qui acquièrent les titres financiers qui font l'objet de l'offre pour un montant total d'au moins 100 000 euros ou offres portant sur des titres financiers dont la valeur nominale s'élève au moins à 100.000 euros).

Enfin, il doit également être précisé que certaines sociétés du Groupe Maranatha, ont, quant cela s'est avéré nécessaire, mis en œuvre des offres au public de titres financiers. Ce fut notamment le cas pour les produits « Finotel Premium », Finotel 2 et Finotel 3.

5. Relativement à l'absence de qualification de fonds d'investissement alternatif (FIA) de la Société

La Société estime, au regard de son objet social, et notamment de son activité commerciale spécifique de gestion hôtelière, qu'elle ne peut être qualifiée de FIA ou de Autre FIA au sens de la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, dite « Directive AIFM », transposée en droit français le 22 juillet 2013. Dès lors, les dispositions de la Directive AIFM et de ses différents textes d'application (en ce compris les dispositions idoines du Règlement général de l'AMF) ne sont pas applicables à la Société.

A cet égard, nous souhaitons porter à votre attention que la qualification d'autres FIA a été discuté avec l'Autorité des Marchés Financiers lors des offres au public de titres des sociétés Finotel 2 et Finotel 3.

Nous espérons avoir apporté les éléments attendus et nous restons à votre disposition si vous souhaitez de plus amples informations.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Olivier Carvin  
*Président de Maranatha S.A.S*

