

**Lettre recommandée avec A.R.**

Réf : DEC-DEJI / 2017.05

N° AMF 2018005655

REÇU LE 20 DEC. 2018

Le Président

ANACOFI-CIF
A l'attention de Monsieur Patrick GALTIER
Président
92 rue d'Amsterdam
75009 PARIS

N° recommandé avec AR : 1A15677166614

Paris, le **18 DEC. 2018**

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L. 621-1 du code monétaire et financier, il incombe notamment à l'AMF de veiller à la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers et dans tous autres placements offerts au public. Dans l'accomplissement de cette mission, le secrétaire général de l'AMF vous a adressé le 27 juillet 2018 un courrier appelant à la vigilance des conseillers en investissements financiers (CIF) quant aux offres d'investissement Immo Capital Builder System (ICBS) et Bio C Bon Builder (BCBB) conçues par le groupe Marne et Finance et commercialisées par certains CIF auprès d'investisseurs non professionnels. Des montants significatifs ont ainsi été collectés auprès du public sur la base de ces deux offres d'investissement.

Aux termes de ces offres, il est proposé aux investisseurs d'acquérir des parts sociales ou des actions de sociétés dites « support » qui elles-mêmes investissent dans des actifs sous-jacents, à savoir des immeubles commerciaux (ICBS) ou des magasins de la chaîne Bio C Bon (BCBB).

En contrepartie de la souscription dans une société support, les investisseurs bénéficient d'une promesse de rachat de leurs parts ou actions à un prix convenu par avance (au terme d'une période de deux ans pour ICBS, de cinq ans pour BCBB), le prix de rachat étant égal au montant de la souscription majoré d'un rendement de 6% ou de 7% par an. Cette composante de l'investissement constitue l'attrait principal des produits conçus par Marne et Finance.

Après en avoir délibéré, le Collège de l'AMF a considéré qu'il n'y avait pas lieu de notifier de griefs au titre d'un manquement à la réglementation relative aux offres au public de titres financiers ou d'un manquement à la réglementation relative à la gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA).

En conséquence, il a décidé de ne pas ouvrir de procédure de sanction à l'encontre de Marne et Finance ou de ses dirigeants.

L'AMF rappelle toutefois que, selon l'article L. 541-8-1 du code monétaire et financier, les CIF sont tenus de « 1° agir d'une manière honnête, loyale et professionnelle, servant au mieux les intérêts des clients ; 2° exercer leur activité, dans les limites autorisées par leur statut, avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent, au mieux des intérêts de leurs clients, afin de leur proposer une offre de service adaptée et proportionnée à leurs besoins et à leurs objectifs ; (...) 6° veiller à comprendre les instruments financiers qu'ils proposent ou recommandent, évaluer leur compatibilité avec les besoins des clients auxquels ils fournissent un conseil mentionné au I de l'article L. 541-1, notamment en fonction du marché cible défini, et veiller à ce que les instruments financiers ne soient proposés ou recommandés que lorsque c'est dans l'intérêt du client ; (...) 8° Veiller à ce que toutes les informations, y compris les communications à caractère promotionnel, adressées à leurs clients, notamment leurs clients potentiels, présentent un contenu exact, clair et non trompeur. Les communications à caractère promotionnel sont clairement identifiables en tant que telles ».

En outre, lorsque le placement proposé ne porte ni sur un instrument financier ni sur un service d'investissement ni sur une opération sur biens divers, la recommandation faite par un CIF est susceptible d'être appréciée comme un conseil en gestion de patrimoine. Les obligations de bonne conduite énoncées notamment au 1°, 2°, et 8° de l'article L. 541-8-1 du code monétaire et financier rappelées ci-dessus sont applicables à l'ensemble des activités de CIF en ce compris, les activités de conseil en gestion de patrimoine.

Or l'AMF a constaté que les informations relatives aux offres ICBS et BCBB contenues dans les documents à caractère promotionnel et les documents de souscription établis par Marne et Finance mettent en avant un rendement de 6% ou de 7% et minimisent des risques importants inhérents à cet investissement. La restitution du capital investi et le versement de cette performance dépendent de l'exécution de la promesse de rachat des parts ou actions consentie aux investisseurs. Or l'information communiquée aux investisseurs est insuffisante pour leur permettre d'apprécier le risque de non-respect de cette promesse de rachat (tels que le montant de l'engagement de rachat dû aux investisseurs ; les ressources permettant d'exécuter cette obligation de rachat ; le niveau d'endettement supporté par le promettant ...).

En outre, aucune information n'est communiquée à l'investisseur quant à la valeur des actifs détenus par la société support dans laquelle il a investi ou sur la part qu'il détient dans le capital de la société support (et ce alors que les investisseurs supportent une prime d'émission de 99,90 euros pour 100 euros investis qui limite considérablement leur droit sur le capital de la société support).

Ces lacunes ont été signalées à Marne et Finance ; il appartient néanmoins aux CIF de s'assurer de la correcte information des investisseurs.

Je sais pouvoir compter sur votre collaboration pour relayer sans délai ces éléments auprès de vos adhérents.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Robert Ophèle

