



GROUPE OCP

REPORTING
2024

—

DONNÉES AU 31/12/2023

—

www.groupeocp.com



GROUPE OCP

SOMMAIRE

07

LE GROUPE OCP ET SON ACTIVITÉ

09

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

11

CENTRES D'EXPLOITATION

OCP BUSINESS CENTER 9
OCP BUSINESS CENTER 12
OCP BUSINESS CENTER 13 & 14
OCP BUSINESS CENTER 15
OCP BUSINESS CENTER 16
OCP BUSINESS CENTER 17
OCP BUSINESS CENTER 18
OCP BUSINESS CENTER 19
OCP BUSINESS CENTER 20, 21 & 25
OCP CLUB 150
OCP CLUB DEAL PRESTIGE
& OCP BUSINESS CENTER 22

25

CENTRES EN TRAVAUX

OCP CLUB 152
& OCP BUSINESS CENTER 26
OCP CLUB DEAL 8
& OCP BUSINESS CENTER 27
OCP HOSPITALITY 1
OCP HOSPITALITY 2

35

CENTRES EN RESTRUCTURATION

OCP BUSINESS CENTER 23
OCP CLUB DEAL 3

OCP CLUB DEAL 4
& OCP BUSINESS CENTER 24

OCP CLUB DEAL 5

OCP CLUB DEAL 6 & OCP CLUB 151

OCP CLUB DEAL 7

OCP CLUB DEAL PARIS

OCP CLUB DEAL PARIS 2

OCP CLUB DEAL YCAP 1

OCP CLUB DEAL 9 & OCP CLUB DEAL 10

OCP CLUB DEAL PRESTIGE 3
& OCP CLUB DEAL PRESTIGE 4

OCP CLUB DEAL YCAP 2 & OCP CLUB DEAL 8
& OCP CLUB 153 & OCP BUSINESS CENTER 29

OCP CLUB DEAL 11 & OCP CLUB 154
& OCP BUSINESS CENTER 30

51

CESSIONS

OCP CLUB DEAL 1
OCP CLUB DEAL 2
OCP CLUB DEAL PRESTIGE 2
OCP BUSINESS CENTER 1
OCP BUSINESS CENTER 2
OCP BUSINESS CENTER 3
OCP BUSINESS CENTER 4
OCP BUSINESS CENTER 5
OCP BUSINESS CENTER 6
OCP BUSINESS CENTER 7
OCP BUSINESS CENTER 8
OCP BUSINESS CENTER 10
OCP BUSINESS CENTER 11

67

AUTRES SOCIÉTÉS

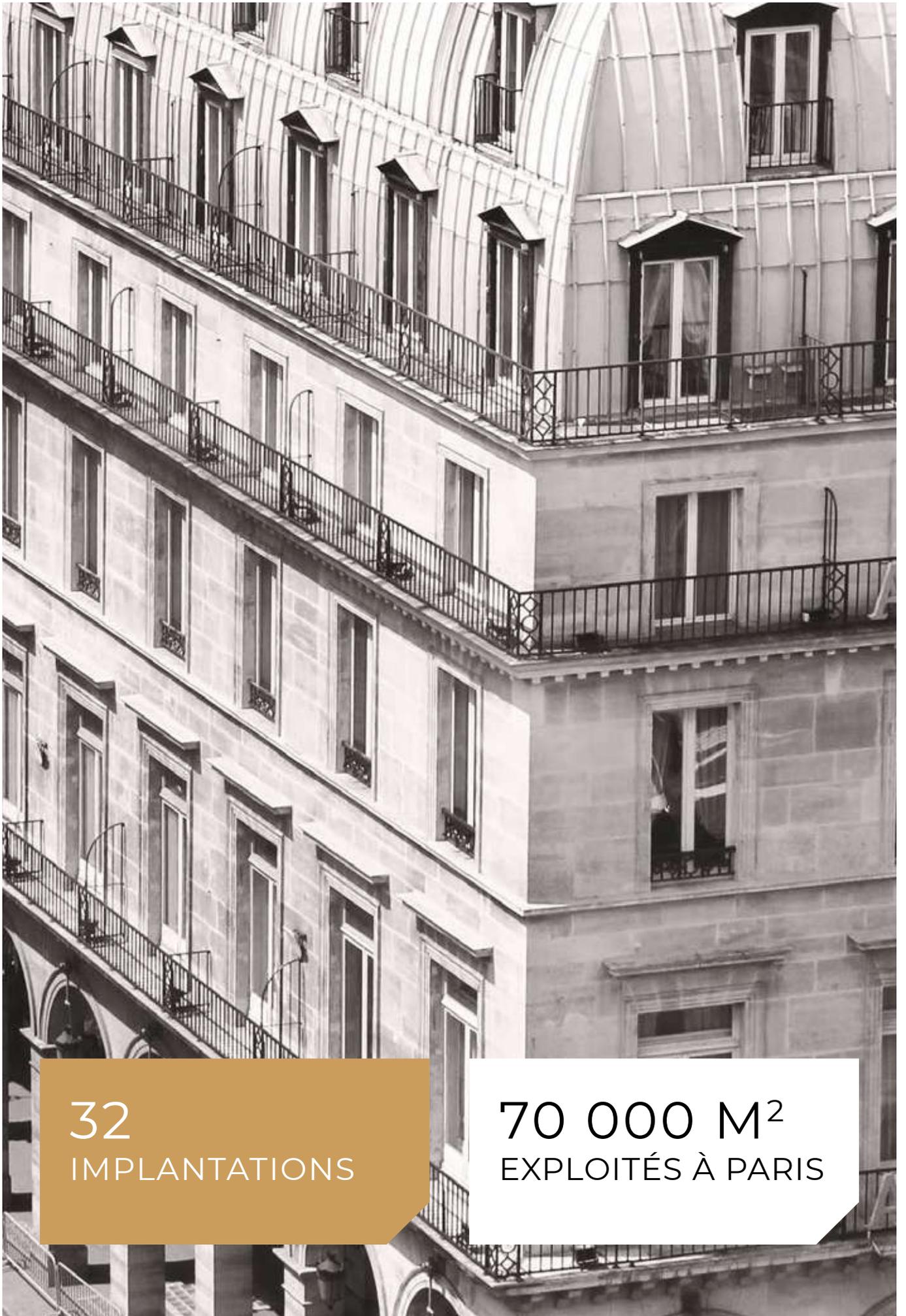
SOFICA CINÉVENTURE
OCP INCUBATEUR
CAP ISF
OCP INNOVATION
ISF INNOVATION
OCP INCUBATEUR SERVICES
OCP VENDÔME

SOMMAIRE DÉTAILLÉ PAR SOCIÉTÉ

SOCIÉTÉS	LOCALISATION	MONTANT DE LA COLLECTE	CAMPAGNE	PAGE	
OCP Business Center 9	60, avenue Gambetta, Paris (75020)	2,50 M€	ISF 2015 & 2016	12	
OCP Business Center 12	25, passage Dubail, Paris (75010)	4,99 M€	ISF 2016, 150-0 B ter 2015 IR 2015 / ISF 2016 IR 2016 / ISF 2017	13	
OCP Business Center 13	15, rue des Fillettes, Paris (75018)	4,99 M€	ISF 2016	14	
OCP Business Center 14	15, rue des Fillettes, Paris (75018)	4,99 M€	ISF 2016	14	
OCP Business Center 15	11, rue de Lourmel, Paris (75015)	4,99 M€	ISF 2016	15	
OCP Business Center 16	6 bis, rue Jean-Macé, Paris (75011)	4,99 M€	ISF 2016 IR 2016 / ISF 2017	16	
OCP Business Center 17	7, rue Castéja, Boulogne-Billancourt (92100)	4,99 M€	ISF 2017	17	
OCP Business Center 18	7, rue Broca, Paris (75005)	4,99 M€	ISF 2017	18	
OCP Business Center 19	134, rue Legendre, Paris (75017)	4,99 M€	ISF 2017	19	
OCP Business Center 20	1, rue d'Alexandrie, Paris (75002)	4,99 M€	ISF 2017	20	
OCP Business Center 21	1, rue d'Alexandrie, Paris (75002)	4,99 M€	ISF 2017, IR 2017 / IFI 2018 150-0 B ter 2017 & 2018	20	
OCP Business Center 22	8, avenue Percier, Paris (75008)	4,99 M€	ISF 2017 IR 2017 / IFI 2018	22	
OCP Business Center 23	37, rue Marceau, Ivry sur Seine (92200)	4,99 M€	IR 2018 IR 2017 / IFI 2018	36	
OCP Business Center 24	48, rue des Petites Ecuries, Paris (75010)	3,93 M€	IR 2018 IR 2017 / IFI 2018	38	
OCP Business Center 25	1, rue d'Alexandrie, Paris (75002)	6,46 M€	150-0 B ter 2018 & 2019	20	
OCP Business Center 26	20, avenue Jules Janin, Paris (75016)	11, rue Geoffroy Marie, Paris (75009)	10,00 M€	150-0 B ter 2019 & 2020	26-27
OCP Business Center 27	2, rue Geoffroy Marie, Paris (75009)	6, rue Leboutoux, Paris (75017)	6,43 M€	IR 2019 & 2020	28-29
OCP Business Center 29	24, avenue Marceau, Paris (75008)	4,99 M€	IR 2021	47	
OCP Business Center 30	155-157 rue du temple, Paris (75003)	4,63 M€	IR 2022	48	
OCP Business Center 31	En cours d'acquisition	1,98 M€	IR 2023	-	
OCP Club Deal 3	32, rue Dussoubs, Paris (75002)	14,99 M€	Club Deal 2017 & 2018	37	

SOCIÉTÉS	LOCALISATION		MONTANT DE LA COLLECTE	CAMPAGNE	PAGE
OCP Club Deal 4	48, rue des Petites Ecuries, Paris (75010)		14,99 M€	Club Deal 2018 & 2019	38
OCP Club Deal 5	14, rue de Bretagne, Paris (75003)		14,99 M€	Club Deal 2019	39
OCP Club Deal 6	96, rue de Turenne, Paris (75003)		14,99 M€	Club Deal 2019	40
OCP Club Deal 7	28, rue de Lappe, Paris (75011)		14,44 M€	Club Deal 2019	41
OCP Club Deal 8	2 rue Geoffroy Marie, Paris (75009)	6, rue Leboutoux, Paris (75017)	14,95 M€	Club Deal 2020	28-29 47
OCP Club Deal 9	37, avenue Franklin D. Roosevelt - Paris (75008)		14,99 M€	Club Deal 2020 & 2021	45
OCP Club Deal 10	37, avenue Franklin D. Roosevelt - Paris (75008)		14,99 M€	Club Deal 2021	45
OCP Club Deal 11	155-157 rue du Temple, Paris (75003)		14,99 M€	Club Deal 2022	48
OCP Club Deal Ycap 1	2-4, rue Damiette, Paris (75002)		12,00 M€	Club Deal 2019 & 2020	44
OCP Club Deal Ycap 2	24, avenue Marceau Paris (75008)		12,81 M€	Club Deal 2020 & 2021	47
OCP Club Deal Ycap 4	En cours d'acquisition		11,56 M€	Club Deal 2022 & 2023	-
OCP Club Deal Paris	11, boulevard de Magenta, Paris (75010)		10,31 M€	Club Deal 2019	42
OCP Club Deal Paris 2	48, rue des Petites Ecuries, Paris (75010)		12,27 M€	Club Deal 2020 & 2021	43
OCP Club Deal Prestige	8, avenue Percier, Paris (75008)		12,52 M€	Club Deal 2019	22
OCP Club Deal Prestige 3	4-6, rue Felix Faure Cannes (06400)		14,99 M€	Club Deal 2021	46
OCP Club Deal Prestige 4	4-6, rue Felix Faure Cannes (06400)		14,99 M€	Club Deal 2022	46
OCP Club 150	23, rue Breguet, Paris (75011)		6,48 M€	150-0 B ter 2016, 2017, 2018 & 2019	21
OCP Club 151	96, rue de Turenne, Paris (75003)		3,22 M€	150-0 B ter 2019	40
OCP Club 152	20, avenue Jules Janin, Paris (75016)	11, rue Geoffroy Marie, Paris (75009)	6,00 M€	150-0 B ter 2020	26-27
OCP Club 153	24, avenue Marceau Paris (75008)		10,41 M€	150-0 B ter 2021	47
OCP Club 154	155-157 rue du Temple Paris (75003)		7,67 M€	150-0 B ter 2022	48
CMG Exploitation 1 (OCP Hospitality 1)	49, rue de Bourgogne Paris (75007)	20, rue des Jeuneurs Paris (75002)	14,99 M€		30-31
CMG Exploitation 2 (OCP Hospitality 2)	75, rue du Faubourg du Temple Paris (75010)	224 rue Saint-Denis Paris (75002)	14,75 M€		32-33

Les données financières présentées dans ce rapport n'ont pas encore fait l'objet d'une certification par le Commissaire aux Comptes et sont susceptibles d'être ajustées après sa diffusion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.



32
IMPLANTATIONS

70 000 M²
EXPLOITÉS À PARIS



GRUPE OCP

PRÉSENTATION DU GROUPE OCP

Le Groupe OCP développe une activité diversifiée dans les domaines de l'immobilier commercial, de l'hôtellerie et de l'innovation.

Depuis 2008, le Groupe OCP a créé et accompagné financièrement de nombreuses sociétés innovantes sur la base d'une stratégie consistant à ouvrir ou digitaliser certains marchés.

À travers ses différentes filiales, il a pris une trentaine de participations majoritaires et minoritaires dans des entreprises leaders de leurs secteurs respectifs : PeopleDoc (logiciels de gestion RH), DemanderJustice.com (services juridiques en ligne), Le Collectionist (location de vacances haut de gamme), Qapa (plateforme digitale de recrutement) ou encore SeDomicilier.fr (domiciliation commerciale en ligne).

Depuis 2013, Groupe OCP se concentre principalement sur l'acquisition d'immeubles à

Paris en vue de les réhabiliter et de les exploiter commercialement à destination de sociétés de taille intermédiaire ou de grands groupes (SNCF, Institut Curie, Malt...).

Grâce à une politique d'investissement ingénieuse et exigeante, le Groupe OCP s'efforce de créer une asymétrie d'information par rapport au marché afin d'accéder à des biens d'exception dans le cadre de processus de vente confidentiels. La stratégie d'acquisition porte principalement sur des immeubles à restructurer ou des sites industriels à transformer de manière à minimiser le coût d'acquisition, optimiser la rentabilité des opérations et offrir une forte résilience aux mouvements de marché.

A ce jour, les sociétés du Groupe OCP détiennent 32 immeubles, principalement à Paris dans les arrondissements centraux.

1,041 Mds€
D'ACTIFS

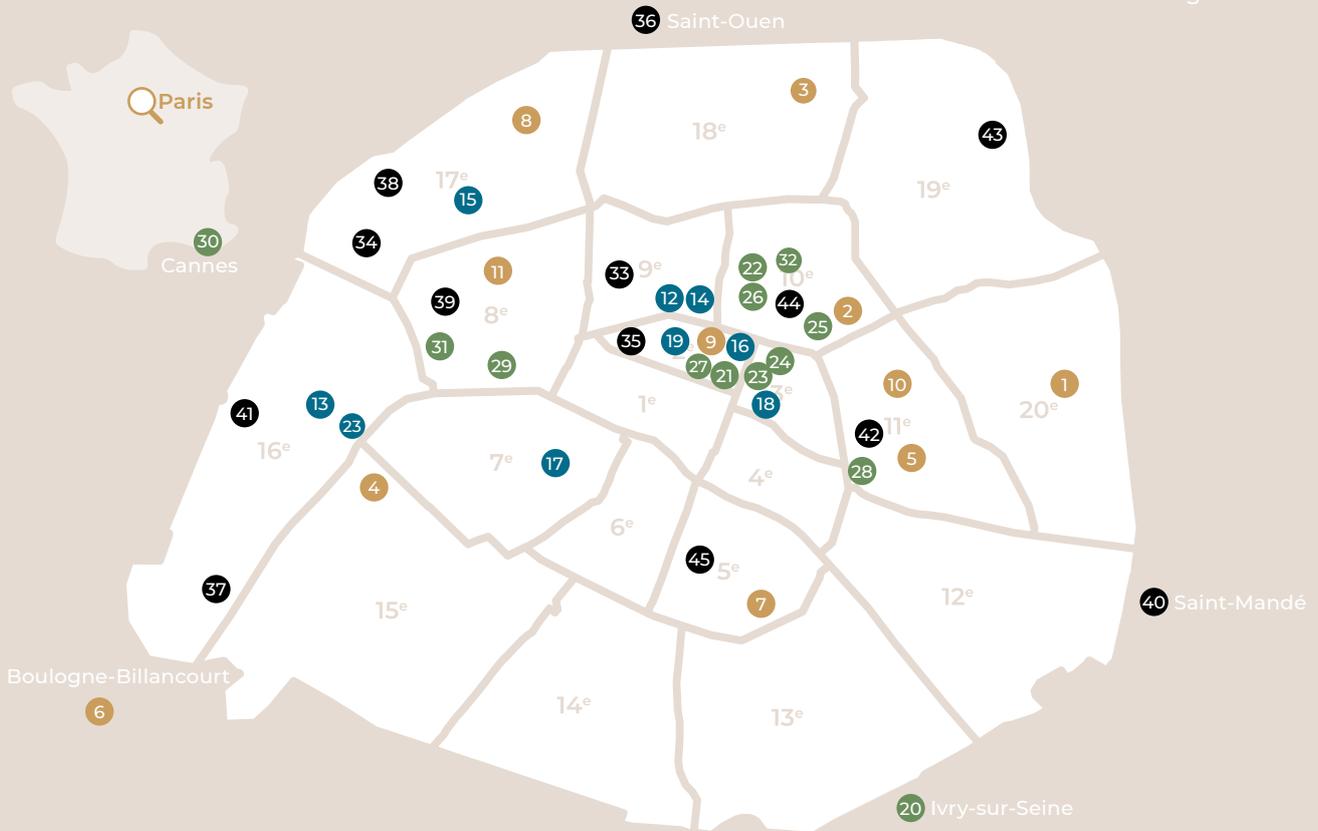
+ 20%
DE CROISSANCE
ANNUELLE

180 M€
INVESTIS
EN 2023

130 M€
DE TRÉSORERIE

32 IMMEUBLES

— (& 13 CESSIONS)



CENTRES EN EXPLOITATION

- 1 OCP BUSINESS CENTER 9
- 2 OCP BUSINESS CENTER 12
- 3 OCP BUSINESS CENTER 13 & 14
- 4 OCP BUSINESS CENTER 15
- 5 OCP BUSINESS CENTER 16
- 6 OCP BUSINESS CENTER 17
- 7 OCP BUSINESS CENTER 18
- 8 OCP BUSINESS CENTER 19
- 9 OCP BUSINESS CENTER 20, 21 & 25
- 10 OCP CLUB 150
- 11 OCP CLUB DEAL PRESTIGE & OCP BUSINESS CENTER 22

CHANTIERS EN COURS

- 12 OCP CLUB 152 & OCP BUSINESS CENTER 26 ^{1/2}
- 13 OCP CLUB 152 & OCP BUSINESS CENTER 26 ^{2/2}
- 14 OCP CLUB DEAL 8 & OCP BUSINESS CENTER 27 ^{1/2}
- 15 OCP CLUB DEAL 8 & OCP BUSINESS CENTER 27 ^{2/2}

- 16 OCP HOSPITALITY 1 ^{1/2}

- 17 OCP HOSPITALITY 1 ^{2/2}
- 18 OCP HOSPITALITY 2 ^{1/2}
- 19 OCP HOSPITALITY 2 ^{2/2}

IMMEUBLES EN RESTRUCTURATION

- 20 OCP BUSINESS CENTER 23
- 21 OCP CLUB DEAL 3
- 22 OCP CLUB DEAL 4 & BUSINESS CENTER 24
- 23 OCP CLUB DEAL 5
- 24 OCP CLUB DEAL 6 & OCP CLUB 151
- 25 OCP CLUB DEAL PARIS
- 26 OCP CLUB DEAL PARIS 2
- 27 OCP CLUB DEAL YCAP 1
- 28 OCP CLUB DEAL 7
- 29 OCP CLUB DEAL 9 & OCP CLUB DEAL 10
- 30 OCP CLUB DEAL PRESTIGE 3 & OCP CLUB DEAL PRESTIGE 4
- 31 OCP BUSINESS CENTER 29, OCP CLUB DEAL 8, OCP CLUB 153 & OCP CLUB DEAL YCAP 2

- 32 OCP BUSINESS CENTER 30, OCP CLUB DEAL 11 & OCP CLUB 154

CESSIONS

- 33 OCP CLUB DEAL 1
- 34 OCP CLUB DEAL 2
- 35 OCP CLUB DEAL PRESTIGE 2
- 36 OCP BUSINESS CENTER
- 37 OCP BUSINESS CENTER 2
- 38 OCP BUSINESS CENTER 3
- 39 OCP BUSINESS CENTER 4
- 40 OCP BUSINESS CENTER 5
- 41 OCP BUSINESS CENTER 6
- 42 OCP BUSINESS CENTER 7
- 43 OCP BUSINESS CENTER 8
- 44 OCP BUSINESS CENTER 10
- 45 OCP BUSINESS CENTER 11

UN MARCHÉ RÉSILIENT

Le marché immobilier parisien profite de caractéristiques uniques liées à la ville, en particulier son attractivité économique, culturelle et historique. La densité de la ville et la rareté des biens disponibles créent un marché immobilier concurrentiel avec une forte demande, à laquelle contribue également les investissements étrangers. Enfin, le potentiel de croissance de la ville avec ses projets d'urbanisme ambitieux et sa croissance démographique laisse entrevoir la perspective d'une demande maintenue à un niveau élevé.

EXPLOITATION COMMERCIALE

L'immobilier d'entreprise regroupe les immeubles de bureaux, de commerces et d'hôtellerie. En France, ce marché est évalué à 26,1 milliards d'euros en 2022. 54% de ces transactions sont effectuées dans le secteur de l'immobilier de bureau, la ville de Paris y représentant 43% des opérations enregistrées en 2022 (soit une hausse de 16% par rapport à l'année 2021). Le secteur hôtelier en France a connu une forte reprise en 2022, avec une augmentation de la fréquentation d'une part, et d'autre part des revenus par chambre en hausse de 35% par rapport à 2019 (avant Covid). Le volume des investissements a lui atteint un niveau record avec 3,2 milliards d'euros investis en 2022. La France est une des premières destinations touristiques mondiales et la perspective des Jeux Olympiques 2024 constitue un facteur essentiel de croissance et de dynamisme du secteur.

ACTIVITÉ DE MARCHAND DE BIENS

L'activité de marchand de biens consiste à acheter et revendre des biens immobiliers, dans un délai maximum de 5 ans. Afin de maximiser la création de valeur, cette activité suppose notamment la réalisation de travaux de modernisation, et permet donc de conserver et de valoriser le patrimoine architectural et historique.

PROMOTION IMMOBILIÈRE

La promotion immobilière regroupe l'ensemble des activités et moyens nécessaires à l'édification de projets immobiliers destinés ultérieurement à la vente. En 2019, ce marché a engendré un chiffre d'affaires de plus de 43 milliards d'euros. Ce dernier s'est maintenu à plus de 36 milliards d'euros en 2020, malgré la crise sanitaire. En 2021, la reprise de cette activité s'est traduite par des chiffres records, que se soit en volume de transactions traitées ou en nombre de permis de construire déposés.

14,3 Milliards d'€
Montant des investissements dans
l'immobilier d'entreprise en 2023

50%
des investissements dans le bureau
sont réalisés à Paris

JO 2024
Dynamise la demande, notamment
dans le secteur hôtelier

1 010 € / m² par an
Loyer Prime* dans le Quartier
Central des Affaires (QCA) à Paris

Soit

1 010€/m²/an
loyer prime*
Paris QCA

+ 15% par
rapport au 4^{ème}
trimestre 2019

*Le loyer prime est la moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives, recensées au cours des 6 derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500m² dans une zone géographique donnée. Le manque d'offre à Paris crée des pressions haussières sur les loyers principalement concentrées sur les quartiers centraux, pour des actifs neufs ou restructurés. Il constitue ainsi le principal facteur de croissance des loyers.



Vue intérieure en plongée du puit de lumière géant autour duquel se structurent les locaux
62 avenue Gambetta 75020 Paris - OCP BUSINESS CENTER 9

11

CENTRES EN EXPLOITATION

OCP BUSINESS CENTER 9

OCP BUSINESS CENTER 12

OCP BUSINESS CENTER 13 & 14

OCP BUSINESS CENTER 15

OCP BUSINESS CENTER 16

OCP BUSINESS CENTER 17

OCP BUSINESS CENTER 18

OCP BUSINESS CENTER 19

OCP BUSINESS CENTER 20, 21 & 25

OCP CLUB 150

OCP CLUB DEAL PRESTIGE
& OCP BUSINESS CENTER 22

SYNTHÈSE

ACQUISITION	62, avenue Gambetta Paris 75020
DATE DE L'ACQUISITION	2016
MÉTRO	Gambetta (L3) Pelleport (L3B)
SURFACE	680 m ²
PRIX D'ACQUISITION	2 150 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	3 162 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	4 601 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	8 140 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Juin 2015 et Juin 2016
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 811 161 546)
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	156 546 €
2022	231 250 €
2023	273 946 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	- 20 678 €
2022	110 737 €
2023	124 807 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Business Center 9 a réalisé l'acquisition d'un immeuble sur cour au sein d'une copropriété. Il bénéficie d'un accès indépendant et comporte 4 niveaux. L'immeuble a été acquis dans le cadre d'une succession et était inoccupé depuis les années 80. Il s'agissait d'un ancien laboratoire de préparations pharmaceutiques.

Après avoir obtenu les autorisations d'urbanisme en 2016, nous avons entrepris de transformer cet ancien local industriel en bureaux tout en respectant l'historique du bâtiment. Afin d'apporter de la lumière à tous les niveaux, une imposante verrière a été installée en toiture et une trémie a été créée jusqu'au R-1. Un escalier hélicoïdal en métal a été posé au centre de l'atrium afin de desservir l'ensemble des niveaux qui ont été entièrement rénovés avec des matériaux nobles afin de répondre aux exigences des sociétés de services.

L'immeuble se situe à proximité de la Place Gambetta et du périphérique Est, dans un quartier historiquement populaire qui offre une vie commerçante et sociale riche.

L'actif est actuellement en vente. A ce titre, des mandats ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise. Néanmoins, le contexte macroéconomique et notamment la remontée des taux d'intérêts ralentit le processus.

LES OCCUPANTS

Le centre d'affaires a été occupé par un occupant unique, Bobbypills, jusqu'au 15 décembre 2023.

Bobbypills est le seul studio en Europe spécialisé dans les films d'animation pour adultes. En moins d'un an, le studio basé à Paris a créé, produit et publié 3 séries originales acclamées par la critique.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	25, passage Dubail Paris 75010
DATE DE L'ACQUISITION	2017
MÉTRO	Gare de l'Est (L4, 5 & 7)
SURFACE	830 m ²
PRIX D'ACQUISITION	4 700 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	5 663 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	6 414 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	9 420 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2015, Décembre 2016 & Juin 2017
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 813 786 316)
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	509 881 €
2022	549 513 €
2023	574 389 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	311 051 €
2022	333 219 €
2023	404 527 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Business Center 12 a réalisé l'acquisition d'un volume indépendant situé dans une copropriété mixte (habitation et bureaux). Il bénéficie d'une entrée indépendante sur rue et de ses propres circulations distinctes du volume d'habitation, ainsi que deux cours privatives de 20 m² et 60 m².

Les lots détenus par la société OCP Business Center 12 étaient précédemment occupés par Pôle emploi et ont fait l'objet d'une rénovation complète afin d'y établir un centre d'affaires haut de gamme à destination de sociétés innovantes.

Le 10^e arrondissement de Paris est en effet un secteur particulièrement attractif pour les entreprises de la nouvelle économie, qui recherchent une vie de quartier dynamique et la proximité des transports en commun.

L'actif est actuellement en vente. A ce titre, des mandats ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise. Néanmoins, le contexte macroéconomique et notamment la remontée des taux d'intérêts ralentit le processus.

LES OCCUPANTS

Le centre d'affaires est actuellement occupé par une association à caractère politique arrivée fin 2020 avec laquelle a été conclu un contrat de 6 ans.

Le montant de la redevance annuelle a été augmenté de 14 % à cette occasion sans investissement ou franchise.

13



SYNTHÈSE

ACQUISITION	15, rue des Fillettes Paris 75018
DATE DE L'ACQUISITION	2018
MÉTRO	Marx-Dormoy (L12)
SURFACE	2 107 m ² (initialement 3 663 m ²)
PRIX D'ACQUISITION	10 130 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	2 765 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	3 447 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	7 090 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	Juin 2016
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Sociétés Anonymes (SIREN 819 517 707 et 819 538 497)
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€ et 4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX		EXPLOITATION COMMERCIALE		CESSION
Fév 2018	Déc 2018	2019-2020	2021	2022
Acquisition	1 ^{ère} cession	Travaux	Exploitation : vacant	Mise en vente de l'actif vacant

DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	0 €
2022	0 €
2023	0 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	- 311 903 €
2022	- 381 909 €
2023	- 383 187 €

CESSION D'UNE PARTIE DE LA SURFACE RÉALISÉE EN 2018

Prix d'acquisition	5,94 M€
Prix de cession	8,42 M€*

*dont 2,48 M€ de plus-value de cession

LE MOT DE L'ÉQUIPE

Les sociétés OCP Business Center 13 et OCP Business Center 14 ont acquis, en indivision (à parts égales), un volume indépendant de bureaux situé à proximité de la Porte de la Chapelle. Il s'agit d'un quartier en mutation profonde, porté par de nombreux projets d'envergure à l'approche des jeux olympiques de 2024, dont les principaux sites seront concentrés au nord de Paris (en particulier l'Arena Porte de la Chapelle).

Les bâtiments ont, pour 80 %, été acquis auprès de la Caisse primaire d'assurance maladie de Paris, suite au défaut d'un promoteur qui n'avait pas obtenu son permis de construire, après avoir signé une promesse de vente. Cette situation nous a permis de négocier un prix de vente particulièrement faible, dans la mesure où la Caisse primaire d'assurance maladie de Paris était dans l'obligation de céder cet actif dans un délai court.

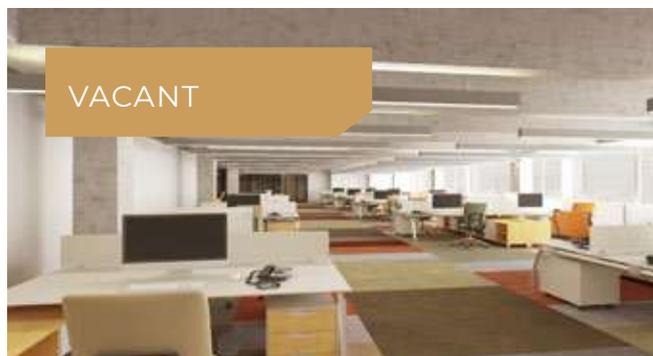
En 2018, les sociétés OCP Business Center 13 & 14 ont cédé environ 1 556 m² (bâtiment situé sur la rue Jean Cottin) afin de financer les travaux, grâce à la plus-value ainsi réalisée. Dans ces conditions, les sociétés OCP Business Center 13 & 14 n'ont pas eu besoin de recourir à la dette bancaire.

Un vaste plateau de 2 107 m² a fait l'objet d'une rénovation complète. Il développe plusieurs espaces en open-space ainsi qu'une vingtaine de bureaux.

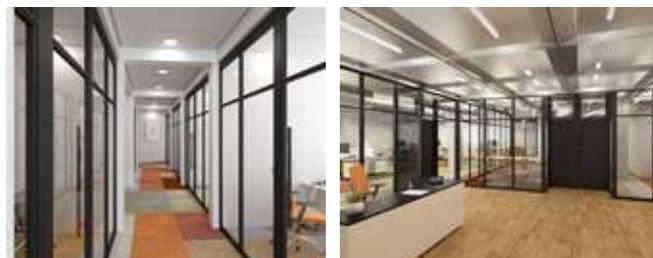
L'actif est actuellement en vente. A ce titre, des mandats ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise. Néanmoins, le contexte macroéconomique et notamment la remontée des taux d'intérêts ralentit le processus.

LES OCCUPANTS

Suite à la vente d'une partie des lots en 2018, le calendrier des travaux a nécessité plusieurs ajustements, ce qui a généré un report de la commercialisation du centre d'affaires.



Perspective non contractuelle



SYNTHÈSE

ACQUISITION	11, rue de Lourmel Paris 75015
DATE DE L'ACQUISITION	2016
MÉTRO	Dupleix - Bir Hakeim (L6)
SURFACE	800 m ²
PRIX D'ACQUISITION	4 200 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	5 250 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	6 812 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	9 940 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	Juin 2016
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 819 457 425)
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	198 986 €
2022	249 894 €
2023	139 139 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	- 55 234 €
2022	- 22 934 €
2023	- 64 325 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Business Center 15 a réalisé l'acquisition d'un plateau de bureaux situé dans une copropriété mixte (habitation et bureaux). Les locaux étaient précédemment occupés par les services techniques de l'Ambassade des Etats-Unis. Suite au départ précipité du locataire, le propriétaire a été contraint de vendre les locaux rapidement ce qui a permis de les acquérir à un prix attractif (5 250 € le m²).

Les locaux bénéficient d'un accès indépendant directement sur la rue de Lourmel (75015) qui ouvre sur un vaste hall d'entrée. Aucun travaux n'ayant été réalisés depuis plusieurs décennies, la société OCP Business Center 15 a entrepris une rénovation complète des réseaux et des aménagements. Suite aux travaux réalisés en 2016, les locaux ont été divisés en 25 bureaux avec vue sur la cour intérieure, 2 salles de réunion, un vaste open space et un espace cuisine.

L'immeuble est situé à proximité de la station Bir Hakeim et du Champ-de-Mars dans un secteur attractif pour les sociétés de services à la fois sensibles au caractère commerçant et animé du quartier et à la proximité des grands axes (métro aérien, quai de Seine, boulevard périphérique). Traditionnellement résidentiel, le 15^e arrondissement attire de plus en plus de sociétés, notamment dans les quartiers qui longent la Seine grâce à l'installation du centre commercial Beaugrenelle.

L'actif est actuellement en vente. A ce titre, des mandats ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise. Néanmoins, le contexte macroéconomique et notamment la remontée des taux d'intérêts ralentit le processus.

LES OCCUPANTS

Le centre d'affaires est actuellement occupé par plusieurs sociétés. Il accueille par exemple :

Avluni propose des solutions de communication sur mesure dédiées aux entreprises.

Markess International est une société d'études et de conseil qui accompagne notamment les dirigeants des entreprises et organisations publiques dans leur transformation digitale.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	6 bis, rue Jean-Macé Paris 75011
DATE DE L'ACQUISITION	2017
MÉTRO	Faidherbe-Chaligny (L8) Charonne (L9)
SURFACE	780 m ²
PRIX D'ACQUISITION	3 200 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	4 103 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	4 801 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	9 400 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Juin et Décembre 2016
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 819 538 430)
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	456 294 €
2022	465 874 €
2023	315 898 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	246 587 €
2022	196 303 €
2023	143 370 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Business Center 16 a réalisé l'acquisition d'un volume indépendant situé dans une copropriété mixte (habitation et bureaux). Il bénéficie d'une entrée indépendante sur rue et ses propres circulations distinctes du volume d'habitation, ainsi que deux cours privatives de 50 m² chacune.

Ces lots ont été acquis auprès d'une association paroissiale dans le cadre d'une procédure de gré à gré.

L'histoire du bâtiment, qui avait été construit en 1973 sur un terrain appartenant à l'Église catholique en France, permet de bénéficier de charges particulièrement faibles au regard de la superficie des locaux (environ 12 000 € par an incluant le chauffage).

L'immeuble se situe dans le 11^e arrondissement de Paris, au cœur d'un quartier historiquement populaire qui s'est très largement gentrifié ces dernières années sous l'effet de l'installation d'une population aisée et de commerces haut de gamme. La vie de quartier, particulièrement dynamique, renforce l'attractivité du secteur, notamment pour les entreprises innovantes dont le personnel, plutôt jeune, privilégie le centre et l'est parisien.

L'actif est actuellement en vente. Des mandats de vente ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise. Néanmoins, le contexte macroéconomique et notamment la remontée des taux d'intérêts ralentit le processus.

LES OCCUPANTS

Le centre d'affaires a été occupé par un occupant unique, Heetch, jusqu'au 30 avril 2023.

Heetch a développé une application leader dans le VTC, qui cible les jeunes, en misant sur la convivialité. La start-up française, créée en 2013, compte plus de 100 collaborateurs, et a réalisé une nouvelle levée de fonds de 38 millions de dollars en 2019. Celle-ci devrait lui permettre d'asseoir ses ambitions à l'international, dans les capitales européennes et dans les pays francophones, notamment en Afrique. En France, Heetch est disponible dans 9 villes (Paris, Lyon, Lille, Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Strasbourg et Nantes) et figure parmi les 3 principales offres de VTC.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	7, rue Castéja Boulogne Billancourt 92100
DATE DE L'ACQUISITION	2018
MÉTRO	Billancourt (L9)
SURFACE	2 561 m ²
PRIX D'ACQUISITION	5 500 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	1 991 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	2 943 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	8 500 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	Juin 2017
ACTIVITÉ	Commerciale
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 828 083 220)
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	0 €
2022	243 682 €
2023	476 701 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	- 213 555 €
2022	23 943 €
2023	254 169 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Business Center 17 a réalisé l'acquisition d'un lot de copropriété indépendant (entrée privative sur rue) situé 7, rue Castéja (Boulogne Billancourt). Les locaux bénéficient d'un ascenseur intérieur desservant trois niveaux privatifs ainsi que deux accès sur rue indépendants de la copropriété. Ainsi cet ensemble immobilier peut prétendre à qualification ERP (établissement recevant du public) particulièrement recherchée par les entreprises et les associations. Par ailleurs, les plateaux sont organisés autour de deux larges patios découverts privatifs.

Les locaux ont été acquis auprès d'une foncière suite au départ anticipé du locataire précédent. Aucun travaux n'avaient été réalisés depuis plus de 15 ans et la société OCP Business Center 17 a donc entrepris une rénovation complète des ouvrages non structurels (sol, murs, plafonds, électricité...), laquelle a été confiée à l'agence KY Architecture. L'espace a été aménagé en bureaux privatifs à l'étage supérieur et en open spaces et espaces communs en rez-de-jardin.

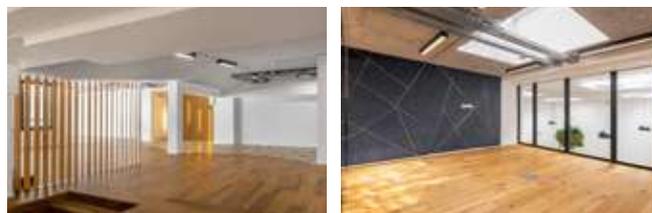
L'immeuble se situe dans le quartier du Trapèze, à proximité immédiate du métro Billancourt, de la N118 et des quais de Seine. Situé à proximité des anciens sites industriels Renault, ce secteur connaît une transformation importante dans le cadre d'un programme ambitieux porté par la ville de Boulogne-Billancourt et visant à créer 364 680 m² de logements, 230 068 m² de bureaux et 76 810 m² de commerces. Ce programme, lancé en janvier 2012, devrait être achevé en 2023.

L'actif est actuellement en vente. Des mandats de vente ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise.

LES OCCUPANTS

Le chantier s'est achevé en mai 2020. Suite à des travaux sur le réseau urbain de climatisation, une partie du rez-de-jardin est inondée. La procédure engagée l'année passée via la copropriété afin d'être indemnisés et de remettre les locaux en état est toujours en cours. L'expert nommé par le Tribunal a reconnu le lien de causalité entre le sinistre qui affecte l'immeuble et le réseau urbain de climatisation, ouvrant ainsi la voie à une indemnisation.

Open Sky International France occupe les lieux depuis le troisième trimestre 2022. Il s'agit d'une école privée bilingue anglais-français qui possède plusieurs établissements allant de la maternelle au collège.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	7, rue Broca Paris 75005
DATE DE L'ACQUISITION	2018
MÉTRO	Censier-Daubenton (L7)
SURFACE	874 m ²
PRIX D'ACQUISITION	5 050 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	5 778 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	7 320 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	11 880 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	Juin 2017
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 827 953 241)
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX		EXPLOITATION COMMERCIALE		CESSION
Jun 2018	2018-2020	Jan 2020	2023	
Acquisition	Travaux	Début d'exploitation	Mise en vente de l'actif	

DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	319 134 €
2022	376 046 €
2023	345 116 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	179 625 €
2022	167 297 €
2023	198 604 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Business Center 18 a réalisé l'acquisition d'un ensemble indépendant de trois étages au sein d'une copropriété dans le cadre d'un appel d'offre de la Caisse primaire d'assurance maladie de Paris (CPAM). Le bâtiment présente de nombreux avantages liés à son exploitation en centre de soin depuis les années 80. Il bénéficie notamment d'un accès indépendant à la rue Broca ainsi que de nombreuses issues de secours et d'une configuration permettant d'y installer un établissement recevant du public (ERP). L'ensemble des réseaux et des accès est indépendant de la copropriété ce qui a permis une grande liberté en matière d'aménagement.

Les locaux n'ayant pas été rénovés depuis l'emménagement de la CPAM dans les années 80, la société OCP Business Center 18 a confié à l'architecte Sybille Holmberg (www.sybilleholmberg.com) la mission de conception et de suivi des travaux. S'inspirant du Jardin des Plantes qui se trouve à proximité, les espaces sont délimités par des végétaux et équipés de menuiseries sur mesure conservant la couleur naturelle du bois.

L'immeuble se situe à 50 mètres de la Place Georges Moustaki et de la rue Mouffetard, axe le plus fréquenté du quartier latin grâce à ses nombreux restaurants. Le quartier est particulièrement attractif pour les entreprises de services dont le personnel, souvent jeune, accorde une grande importance à la vie de quartier. Toutefois, les espaces de bureaux y sont rares et particulièrement recherchés.

L'actif est actuellement en vente. Des mandats de vente ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise.

LES OCCUPANTS

Le centre d'affaires est actuellement occupé par une société unique qui a pris place sur une partie de la surface. La surface du centre non occupée est en cours de commercialisation.

Hemea (ex-TravauxLib) accompagne les particuliers pour faciliter et sécuriser leurs travaux de rénovation. La société met en relation artisans, particuliers et architectes d'intérieur. Elle a levé plus de 7 millions d'euros depuis sa création en 2015, lui permettant de développer une plateforme qui sécurise les paiements, fournit l'ensemble des documents pour bénéficier des subventions et aides disponibles pour la rénovation. Elle fournit en outre une assistance en cas de litige.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	134, rue Legendre Paris 75017
DATE DE L'ACQUISITION	2018
MÉTRO	Brochant (L13) La Fourche (L13)
SURFACE	833 m ²
PRIX D'ACQUISITION	6 400 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	7 683 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	8 332 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	9 640 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	Juin 2017
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 828 083 139)
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	408 824 €
2022	419 856 €
2023	241 821 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	216 151 €
2022	216 105 €
2023	73 641 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Business Center 19 a acquis un immeuble indépendant en R+2 situé 134 rue Legendre (75017). L'acquisition a été opérée auprès d'un promoteur immobilier qui a décidé de céder l'actif suite à un refus de permis de construire pour surélever le bâtiment. Dans ce contexte, la capacité de la société OCP Business Center 19 à réaliser l'opération d'acquisition rapidement a été déterminante et a permis d'obtenir un prix largement inférieur aux prix moyens constatés dans le quartier.

A sa construction en 1902, le bâtiment était destiné à un usage industriel. Il bénéficie ainsi de vastes espaces donnant sur la rue Legendre et d'une cour intérieure privative. L'immeuble était précédemment occupé par une association opérant dans le domaine du théâtre. Il a fait l'objet d'une rénovation complète (sol, plafonds, réseaux) pour un budget relativement faible de l'ordre de 650 € le m². Le plan d'aménagement actuel comprend des bureaux privatifs et des open spaces ainsi qu'une cuisine. La dent creuse constituée par l'immeuble par rapport aux hauteurs homogènes de la rue a permis de mettre au point un projet de surélévation permettant une création de surface d'environ 700 m².

L'immeuble est situé à proximité du Square des Batignolles. Il s'agit du quartier historiquement populaire du 17^e arrondissement de Paris qui a connu un renouveau important suite à l'installation du Tribunal judiciaire de Paris. Ainsi, de nombreuses sociétés cherchent désormais à s'y installer, tant pour le dynamisme économique, que pour la présence de nombreux commerces et restaurants.

L'actif est actuellement en vente. Des mandats de vente ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise.

LES OCCUPANTS

Le centre d'affaires a été occupé par un occupant unique, Global Exam, jusqu'au 30 juin 2023.

La société Global Exam occupait le centre depuis décembre 2020. Créée en 2013, cette plateforme web est spécialisée dans l'apprentissage des langues. Elle couvre à ce jour 37 examens dans 5 langues et comptabilise plus d'un 1 million d'utilisateurs. Présente dans 80 pays, Global Exam accompagne notamment les professionnels dans l'amélioration continue des compétences.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	1, rue d'Alexandrie Paris 75002
DATE DE L'ACQUISITION	2019
MÉTRO	Réaumur-Sébastopol (L3 & 4)
SURFACE	1 800 m ²
PRIX D'ACQUISITION	20 140 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	11 189 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	11 986 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	15 500 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Etude de marché réalisée par JLL (1er trimestre 2024), basée sur les dernières transactions du secteur géographique.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	OCP Business Center 20 : Juin 2017 OCP Business Center 21 : Juin, Oct. & Déc. 2017, Mars & Juin 2018 OCP Business Center 25 : Déc. 2018 & Juin 2019
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	OCP Business Center 20 : 50% OCP Business Center 21 : 50% OCP Business Center 25 : -
FORME SOCIALE	Sociétés Anonymes (SIREN 828 380 659, 828 380 667 et 840 206 064)
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€ - 4,99 M€ - 6,46 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 € - 1000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	1 802 868 €
2022	1 856 268 €
2023	1 948 931 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	1 184 804 €
2022	940 144 €
2023	1 358 204 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

Les sociétés OCP Business Center 20, 21 et 25 ont réalisé l'acquisition d'un immeuble haussmannien indépendant situé dans le quartier historique du Sentier, à proximité de la rue Montorgueil. Il s'agit d'un secteur particulièrement prisé des entreprises innovantes à la recherche d'une vie de quartier animée et d'une localisation centrale.

L'immeuble appartenait à une société de textile italienne qui, comme beaucoup d'acteurs du secteur, rencontrait des difficultés financières. Afin de ne pas rendre publique sa situation, elle n'avait mandaté aucun des principaux professionnels de l'immobilier et la négociation a eu lieu de gré à gré dans la plus grande confidentialité. Il est, en effet, rare que ce type d'actif ne fasse pas l'objet d'un appel d'offres ciblant les acteurs institutionnels (assureurs, fonds de pension...). Ces conditions spécifiques expliquent le prix de vente particulièrement bas, auquel il a été cédé.

Une rénovation complète de l'immeuble a été entreprise en 2019, avec une architecte de renom, Sybille Holmberg (www.sybilleholmberg.com). Les travaux ont permis d'aménager les sous-sols afin de les rendre exploitables, mais également de rendre à l'immeuble sa noblesse, grâce à des finitions haut de gamme. Le chantier du 1 rue d'Alexandrie (Paris 2^e) a été livré en janvier 2020.

L'actif est actuellement en vente. Des mandats de vente ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise.

LES OCCUPANTS

Le centre d'affaires est occupé par une société unique depuis février 2020.

MALT est une start-up parisienne qui s'est imposée comme première marketplace pour la mise en relation entre les freelances du numérique et les entreprises. La société avait déjà levé 32 millions depuis sa création en 2013. En 2021, MALT continue sur sa lancée et annonce une nouvelle levée de fonds de 80 millions d'euros.

Avec 310 000 freelances inscrits et 40 000 entreprises clientes, elle poursuit avec succès son développement en France et en Europe, où elle ambitionne de devenir leader.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	23, rue Bréguet Paris 75011
DATE DE L'ACQUISITION	2018
MÉTRO	Bréguet-Sabin (L5) Voltaire (L9)
SURFACE	850 m ²
PRIX D'ACQUISITION	3 350 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	3 941 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	6 015 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	10 070 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Déc 2016, Juin & Déc 2017, Mars, Sept & Déc 2018, Mars 2019
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
FISCALITÉ	Report d'imposition prévu par l'article 150-0 B TER du CGI
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 822 707 915)
MONTANT COLLECTÉ	6,48 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2021	347 383 €
2022	45 434 €
2023	0 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2021	130 083 €
2022	- 137 869 €
2023	- 151 120 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Club 150 a réalisé l'acquisition de 3 plateaux au sein d'une copropriété située au 23 rue Bréguet (75011). Il s'agit d'un ancien atelier de confection et de stockage dont le précédent propriétaire a relocalisé l'activité dans la banlieue nord de Paris. Les locaux n'avaient jamais été exploités en bureaux ce qui a permis de bénéficier d'un prix métrique intéressant au regard du quartier. Ils bénéficient, par ailleurs, d'un accès privatif sur rue et fonctionnent de manière indépendante du reste de la copropriété.

D'importants travaux de rénovation ont été entrepris afin de transformer l'atelier en centre d'affaires (cloisonnement, réseaux, décoration...). Les rez-de-chaussée haut et bas ont été aménagés en bureaux et salles de réunion ; les parties communes et des espaces de convivialité ont été installés au sous-sol. Malgré l'importance du chantier, le coût des travaux ressort à 2 074 € le m².

La copropriété est située à proximité de la place de la Bastille. Ce quartier a été transformé ces dernières années par l'implantation de nombreuses sociétés dans les domaines de la création et de la mode. Il attire désormais les sociétés de services comme Blablacar qui a installé son siège sur 5 000 m² à proximité de la rue Bréguet début 2022.

L'actif est actuellement en vente. Des mandats de vente ont été donnés à des agents spécialisés en immobilier d'entreprise. Néanmoins, le contexte macroéconomique et notamment la remontée des taux d'intérêts ralentit le processus.

LES OCCUPANTS

Le centre d'affaires était occupé jusqu'au premier trimestre 2022 par une société unique, GamersOrigin.

Ce Club d'e-sport professionnel créé en 2011 évolue depuis 2017 principalement sur le jeu d'arène en ligne League of Legends, dans lequel il s'est notamment distingué au printemps 2020. Le club possède également des joueurs de Fortnite, StarCraft II, TrackMania et Street Fighter, totalisant une vingtaine de joueurs et coaches.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	8, avenue Percier Paris 75008
DATE DE L'ACQUISITION	2019
MÉTRO	Miromesnil (L9 & 13) Franklin-Roosevelt (L1 & 9)
SURFACE	1 679 m ²
PRIX D'ACQUISITION	20 171 829 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	12 014 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² APRÈS TRAVAUX	15 210 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	18 500 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Exploitation commerciale

* Etude de marché réalisée par JLL (1er trimestre 2024), basée sur les dernières transactions du secteur géographique.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	OCP Club Deal Prestige : Octobre 2019 OCP Business Center 22 : Juin & Décembre 2017
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	OCP Club Deal Prestige : Exclu de l'assiette taxable à l'IFI OCP Business Center 22 : Réduction ISF, IR ou IFI
FORME SOCIALE	Sociétés Anonymes (SIREN 852 416 247 et 828 686 329)
MONTANT COLLECTÉ	12,52 M€ - 4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 € - 100€
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Oct 2019 Acquisition	2021-2022 Travaux	2023 Début d'exploitation
		2024 Mise en vente de l'actif

DONNÉES D'EXPLOITATION AU 31/12/2023

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL € HT

2022	0 €
2023	656 074 €

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ANNUEL € HT

2022	- 178 391 €
2023	407 820 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

Les sociétés OCP Club Deal Prestige et OCP Business Center 22 ont réalisé l'acquisition, en indivision, d'un volume indépendant à destination de bureaux sur 7 étages. L'immeuble était détenu par une même famille depuis le début du XX^e siècle. Il présente des façades en pierre de taille dans le style haussmannien et a été surélevé dans les années 1920 (construction en briques) afin d'accueillir l'atelier de peinture de l'arrière grand-mère des précédents propriétaires. Ces derniers, suite au décès de leur aïeul commun, ont décidé de céder l'immeuble. C'est dans ce contexte de succession avec de nombreux ayants droit que les sociétés OCP Club Deal Prestige et OCP Business Center 22 ont acquis l'immeuble du 8 avenue Percier (75008).

Les locaux étaient précédemment occupés par la société familiale spécialisée en propriété intellectuelle. Ils avaient fait l'objet d'aménagements disparates au fil du XX^e siècle et ne répondaient plus aux normes en vigueur pour un usage de bureaux ou de centre d'affaires. Les sociétés OCP Club Deal Prestige et OCP Business Center 22 ont donc entrepris de travailler à un projet complet de reconstruction avec l'architecte Frédéric Chartier (www.chartier-dalix.com). Les travaux du 8 avenue Percier ont été réceptionnés en avril 2023 et le bien est à ce jour exploité.

L'immeuble du 8 avenue Percier est situé au cœur du 8^e arrondissement, à proximité immédiate de l'avenue Matignon et du boulevard Haussmann. Il s'agit, historiquement, du quartier le plus dynamique et le plus prestigieux pour les grands groupes, les avocats ou les sociétés de Conseil.

LES OCCUPANTS

Le centre d'affaires est occupé par une société unique depuis mai 2023.

Les Nouveaux Bureaux propose des espaces de travail privatifs dans des lieux haut de gamme à Paris, offrant une flexibilité maximale pour les entreprises. L'offre de services se distingue notamment par ses bureaux aux aménagements et équipements modernes, et par ses services sur-mesure, permettant à leurs clients de se focaliser exclusivement sur le développement de leur activité.

À ce jour, le centre accueille des clients prestigieux comme la Banque Nationale du Canada ou la société de gestion ESSLING Capital.





Vue extérieure de la façade
8 avenue Percier 75008 Paris - OCP CLUB DEAL PRESTIGE & OCP BUSINESS CENTER 22



Vue intérieure de la cage d'escalier centrale avant travaux
20 rue des Jeuneurs, 75002 PARIS - OCP HOSPITALITY 1

25

CENTRES EN TRAVAUX

OCP CLUB 152
& OCP BUSINESS CENTER 26

OCP CLUB DEAL 8
& OCP BUSINESS CENTER 27

CMG EXPLOITATION 1
(OCP HOSPITALITY 1)

CMG EXPLOITATION 2
(OCP HOSPITALITY 2)

A PROPOS DE L'INDIVISION

Les sociétés OCP Club 152 & OCP Business Center 26 ont réalisé deux acquisitions en indivision.

La première acquisition se trouve au 20 avenue Jules Janin (75016). La seconde est située au 11 rue Geoffroy Marie (75009).

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	OCP Club 152 : Oct. & Déc. 2020 OCP Business Center 26 : Déc. 2019, Janv. & Avril 2020
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Report d'imposition prévu par l'article 150-0 B TER du CGI
FORME SOCIALE	OCP Club 152 : Société par Actions Simplifiée (SIREN 881 983 050) OCP Business Center 26 : Société Anonyme (SIREN 841 559 248)
MONTANT COLLECTÉ	6,00 M€ - 10,00M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

SYNTHÈSE DE L'ACQUISITION 1

ACQUISITION	20, avenue Jules Janin Paris 75016
DATE DE L'ACQUISITION	Décembre 2021
MÉTRO	La Muette (L9, RER C), Rue de la Pompe (L9)
SURFACE	626 m ²
PRIX D'ACQUISITION	9 200 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	14 696 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	17 500 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Travaux en cours

* Etude de marché réalisée par JLL (1er trimestre 2024), basée sur les dernières transactions du secteur géographique.

LE MOT DE L'ÉQUIPE

En décembre 2021, les sociétés OCP Club 152 & OCP Business Center 26 ont réalisé l'acquisition, en indivision, d'un hôtel particulier en pierre de taille situé 20 avenue Jules Janin (75016), au coeur du quartier de Passy.

L'immeuble, d'une surface de 626 m², est accessible par une voie privée. Il était jusqu'à présent occupé par le siège social d'un groupe hôtelier.

Le quartier de Passy est recherché par les entreprises. Il connaît un renouveau important depuis 2017 ainsi qu'une forte animation commerciale, notamment grâce à l'installation du Bon Marché (La Grande Epicerie) et de l'hôtel 5 étoiles le Brach, situé rue Jean Richepin (75016). En tout état de cause, en cas d'opportunité de cession, le bien pourrait être vendu en l'état.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Déc 2021 <i>Acquisition</i>	2024 <i>Début d'exploitation</i>	2026 <i>Mise en vente de l'actif</i>





SYNTHÈSE DE L'ACQUISITION 2

ACQUISITION	11, rue Geoffroy Marie Paris 75009
DATE DE L'ACQUISITION	Décembre 2021
MÉTRO	Grands-Boulevards (L8 & 9), Cadet (L7)
SURFACE	852 m ²
PRIX D'ACQUISITION	8 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	9 390 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	11 270 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Travaux en cours

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Déc 2021 <i>Acquisition</i>	2024 <i>Début d'exploitation</i>	2026 <i>Mise en vente de l'actif</i>



LE MOT DE L'ÉQUIPE

En décembre 2021, les sociétés OCP Club 152 et OCP Business Center 26 ont acquis, en indivision, un immeuble haussmannien indépendant au 11 rue Geoffroy Marie (75009).

Situé au pied des Folies Bergères, l'actif développe une surface de 852 m². Les locaux étaient jusqu'à présent occupés par un hôtel 3 étoiles dont l'exploitation a fortement ralenti pendant la crise sanitaire. Faute de perspectives, de nombreux hôteliers sont contraints de céder leurs actifs les moins rentables, en particulier les établissements de moins de 1 500 m² dont la rentabilité est très sensible aux baisses d'activité.

L'immeuble du 11 rue Geoffroy Marie (75009) se prête particulièrement bien à un repositionnement. Il se situe à proximité des Grands Boulevards, dans le 9^e arrondissement parisien, qui concentre la demande la plus qualitative en espaces commerciaux et offre les meilleures perspectives de liquidité à terme.

Dans ce contexte, les sociétés OCP Club 152 et OCP Business Center 26 se sont rapprochées de l'exploitant SWEET INN, qui a réalisé l'opération de réaménagement complet de l'actif, avec montée en gamme. L'hôtel 4 étoiles prévoit désormais une ouverture au troisième trimestre 2024.



A PROPOS DE L'INDIVISION

Les sociétés OCP Club Deal 8 & OCP Business Center 27 ont réalisé deux acquisitions en indivision.

La première se situe au 2 rue Geoffroy Marie (75009). La seconde acquisition est quant à elle située au 6 rue Leboutoux (75017).

SYNTHÈSE DE L'ACQUISITION 1

ACQUISITION	2, rue Geoffroy Marie Paris 75009
DATE DE L'ACQUISITION	Décembre 2021
MÉTRO	Grands-Boulevards (L8 & 9), Cadet (L7)
SURFACE	973 m ²
PRIX D'ACQUISITION	11 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	11 305 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	12 460 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Travaux en cours

* Source : Chambre des notaires de Paris, 1^{er} trimestre 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Déc 2021 <i>Acquisition</i>	2024 <i>Début d'exploitation</i>	2026 <i>Mise en vente de l'actif</i>



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	OCP Club Deal 8 : Juillet 2020 OCP Business Center 27 : Déc. 2019 et Juin & Déc. 2020
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	OCP Club Deal 8 : Exclu de l'assiette taxable à l'IFI OCP Business Center 27 : Réduction IR
FORME SOCIALE	OCP Club Deal 8 : Société par Actions Simplifiée (SIREN 881 982 813) OCP Business Center 27 : Société Anonyme (877 493 528)
MONTANT COLLECTÉ	14,95 M€ - 6,43 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 € - 100 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

LE MOT DE L'ÉQUIPE

En décembre 2021, les sociétés OCP Club Deal 8 et OCP Business Center 27 ont acquis, en indivision, un immeuble haussmannien indépendant situé 2 rue Geoffroy Marie (75009).

Au cœur du quartier du Faubourg Montmartre, l'actif est un immeuble en angle qui développe une surface de 973 m², à l'angle avec la rue de Montyon et à proximité de la rue Lafayette. Les locaux étaient jusqu'à présent occupés par un hôtel 4 étoiles dont l'exploitation a fortement ralenti pendant la crise sanitaire.

L'immeuble du 2 rue Geoffroy Marie (75009) se prête particulièrement bien à un repositionnement. Il se situe à proximité des Grands Boulevards, dans le 9^e arrondissement parisien, qui concentre la demande la plus qualitative en espaces commerciaux et offre les meilleures perspectives de liquidité à terme. Dans ce contexte, les sociétés OCP Club Deal 8 et OCP Business Center 27 se sont rapprochées de l'exploitant SWEET INN, qui a réalisé l'opération de réaménagement complet de l'actif, avec montée en gamme. L'hôtel 4 étoiles prévoit désormais une ouverture au troisième trimestre 2024.





SYNTHÈSE DE L'ACQUISITION 2

ACQUISITION	6, rue Lebouteux Paris 75017
DATE DE L'ACQUISITION	Décembre 2021
MÉTRO	Villiers (L3)
SURFACE	1 153 m ²
PRIX D'ACQUISITION	11 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	9 540 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	12 000 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Travaux en cours

* Etude de marché réalisée par JLL (1er trimestre 2024), basée sur les dernières transactions du secteur géographique.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Déc 2021 <i>Acquisition</i>	2024 <i>Début d'exploitation</i>	2026 <i>Mise en vente de l'actif</i>



LE MOT DE L'ÉQUIPE

En décembre 2021, les sociétés OCP Club Deal 8 & OCP Business Center 27 ont réalisé l'acquisition, en indivision, d'un ensemble de deux immeubles indépendants situé 6 rue Lebouteux (75017), à deux pas des nombreux commerces de la rue de Lévis.

D'une surface totale de 1 153 m², l'ensemble immobilier était jusqu'à présent occupé par un hôtel 3 étoiles dont l'exploitation a fortement ralenti pendant la crise sanitaire. Faute de perspectives, de nombreux hôteliers sont contraints de céder leurs actifs les moins rentables, en particulier les établissements de moins de 1 500 m² dont la rentabilité est très sensible aux baisses d'activité. Actuellement, l'actif est occupé par l'association Aurore, ce qui génère un revenu annuel brut supérieur à 700 000 €.

Le quartier de Villiers, à proximité immédiate du Parc Monceau, est un secteur prisé par les entreprises, notamment dans le domaine juridique depuis l'ouverture du nouveau Palais de Justice. En tout état de cause, en cas d'opportunité de cession, le bien pourrait être vendu en l'état.



checkmyguest®

Checkmyguest est un gestionnaire immobilier spécialisé dans la location courte et moyenne durée. La société gère à ce jour plus de 1 000 immeubles représentant un milliard d'euros de valeur d'actifs. Grâce à une technologie propriétaire dédiée, elle propose une offre de gestion haut de gamme afin d'optimiser les revenus d'exploitation des actifs, en augmentant le taux d'occupation tout en minimisant les risques.

La société CMG Exploitation 1 a réalisé deux acquisitions en indivision.

La première se situe 49 rue de Bourgogne (75007).
La seconde acquisition est quant à elle située au 20, rue des Jeuneurs (75002).

SYNTHÈSE DE L'ACQUISITION 1

ACQUISITION	49, rue de Bourgogne, Paris 75007
DATE DE L'ACQUISITION	Novembre 2022
MÉTRO	Varenne (L13), Solférino (L12)
SURFACE	1 118 m ²
PRIX D'ACQUISITION	13 200 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	11 807 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Travaux en cours

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	CMG Exploitation 1 : Juillet 2021
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	CMG Exploitation 1 : Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	CMG Exploitation 1 : Société par Actions Simplifiée (SIREN 915 113 617)
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

LE MOT DE L'ÉQUIPE

En novembre 2022, la société CMG Exploitation 1 a réalisé l'acquisition d'un immeuble indépendant situé 49 rue de Bourgogne (75007), à deux pas des Invalides et de la rue de Grenelle.

D'une surface totale de 1 118 m², l'immeuble était jusqu'à présent occupé par un hôtel. Dans ce quartier d'affaires et d'habitation central, le projet consiste en des travaux de rénovation complète, pour faire de l'actif un hôtel 4 étoiles de 25 chambres. L'ouverture est prévue pour la rentrée 2024.





SYNTHÈSE DE L'ACQUISITION 2

ACQUISITION	20, rue des Jeuneurs, Paris 75002
DATE DE L'ACQUISITION	Novembre 2022
MÉTRO	Sentier (L3), Bonne Nouvelle (L8 & 9)
SURFACE	1 700 m ²
PRIX D'ACQUISITION	21 180 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	12 459 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Travaux en cours

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Nov 2022 <i>Acquisition</i>	2025 <i>Début d'exploitation</i>	2026 <i>Mise en vente de l'actif</i>



Perspective non contractuelle

LE MOT DE L'ÉQUIPE

En novembre 2022, la société CMG Exploitation 1 a acquis un immeuble indépendant situé 20 rue des Jeuneurs (75002).

Au coeur du quartier du Sentier, l'actif est un immeuble en angle qui développe une surface de 1 700 m², au croisement avec la rue du sentier et à proximité de la rue Réaumur. Après différentes opérations de compensation pour rendre l'immeuble commercial à 100%, les travaux ont été réalisés pour aménager un ensemble para-hôtelier de plus de 1 100 m², doté en plus d'un commerce de 418 m². La livraison est prévue pour la rentrée 2024.

31





Checkmyguest est un gestionnaire immobilier spécialisé dans la location courte et moyenne durée. La société gère à ce jour plus de 1 000 immeubles représentant un milliard d'euros de valeur d'actifs. Grâce à une technologie propriétaire dédiée, elle propose une offre de gestion haut de gamme afin d'optimiser les revenus d'exploitation des actifs, en augmentant le taux d'occupation tout en minimisant les risques.

La société CMG Exploitation 1 a réalisé deux acquisitions en indivision.

La première se situe 49 rue de Bourgogne (75007).
La seconde acquisition est quant à elle située au 20, rue des Jeuneurs (75002).

SYNTHÈSE DE L'ACQUISITION 1

ACQUISITION	75, rue du Faubourg du Temple Paris 75010
DATE DE L'ACQUISITION	Juillet 2023
MÉTRO	Goncourt (L11)
SURFACE	987 m ²
PRIX D'ACQUISITION	7 300 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	7 396 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Travaux en cours

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Juillet 2023 <i>Acquisition</i>	2025 <i>Début d'exploitation</i>	2027 <i>Mise en vente de l'actif</i>



Perspective non contractuelle

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	CMG Exploitation 2 : Juin 2023, Septembre 2023, Novembre 2023
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	CMG Exploitation 2 : Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	CMG Exploitation 2 : Société par Actions Simplifiée (SIREN 951 534 387)
MONTANT COLLECTÉ	14,75 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2025

LE MOT DE L'ÉQUIPE

En juillet 2023, la société CMG Exploitation 2 a réalisé l'acquisition d'un immeuble indépendant situé 75, rue du Faubourg du Temple (75010).

Des travaux sont en cours pour une livraison en 2025 : en parallèle du programme d'évictions, le projet de réaménagement vise la montée en gamme de l'hôtel, pour en faire un établissement 4 étoiles. Sur les trois boutiques actuelles, un seul commerce sera conservé pour être intégré à l'exploitation hôtelière.



Perspective non contractuelle

Perspective non contractuelle



SYNTHÈSE DE L'ACQUISITION 2

ACQUISITION	224, rue Saint-Denis Paris (75002)
DATE DE L'ACQUISITION	Juillet 2023
MÉTRO	Sentier (L3)
SURFACE	1 481 m ²
PRIX D'ACQUISITION	20 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	13 504 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Travaux en cours

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



Perspective non contractuelle



LE MOT DE L'ÉQUIPE

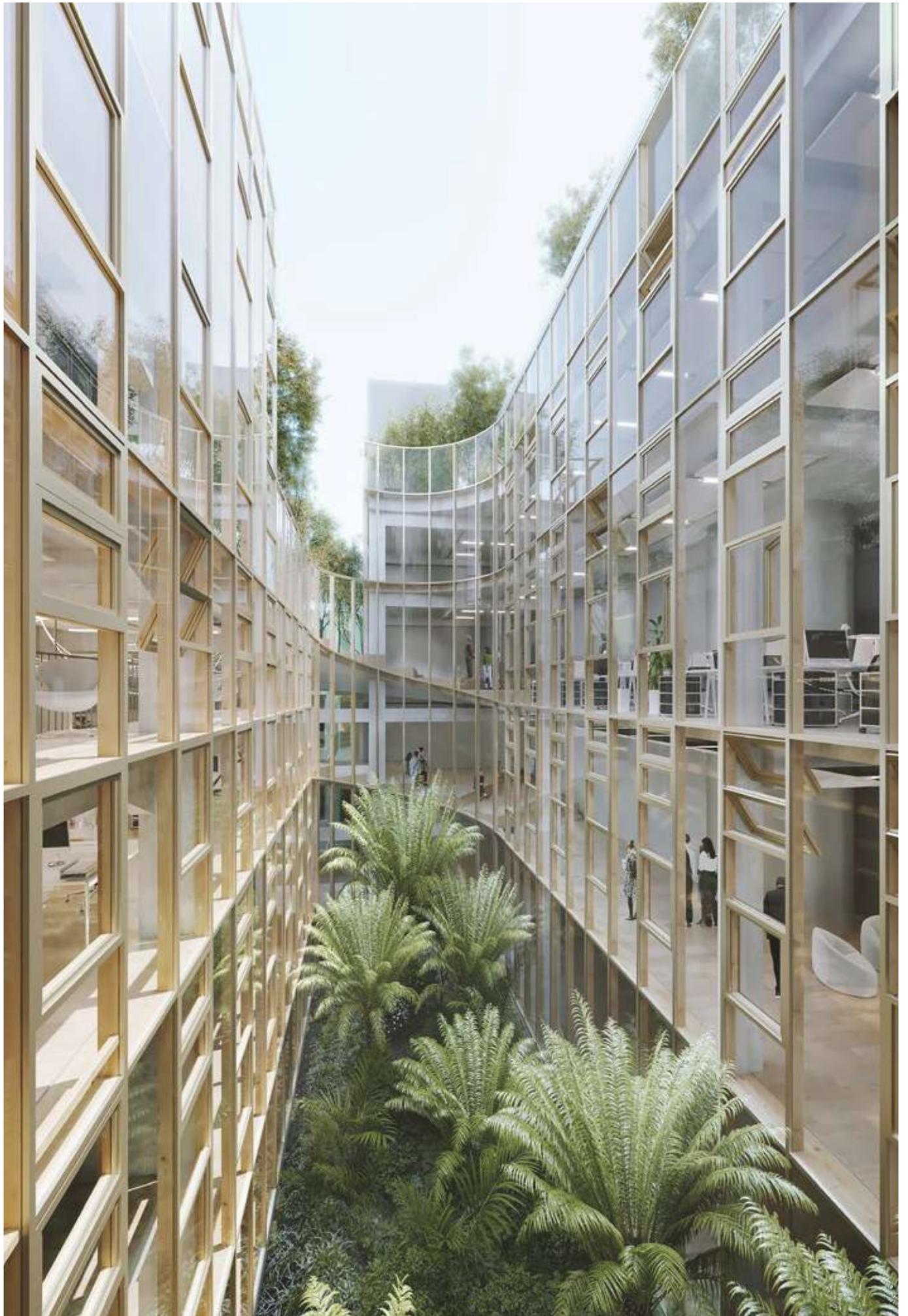
En juillet 2023 la société CMG Exploitation 2 a acquis un immeuble indépendant situé 224 rue Saint-Denis (75002).

La libération en cours du commerce au rez-de-chaussée va permettre la création d'un escalier de secours indispensable à la transformation en hôtel. L'établissement pourra accueillir à terme une vingtaine d'hébergements. Le permis de construire a été déposé et est en cours d'instruction. Les travaux vont pouvoir démarrer rapidement pour une livraison en 2025.

33

Perspective non contractuelle





Perspective non contractuelle

Perspective du patio central
32 rue Dussoubs 75002 Paris - OCP CLUB DEAL 3

35

CENTRES EN RESTRUCTURATION

OCP BUSINESS CENTER 23

OCP CLUB DEAL 3

OCP CLUB DEAL 4 & OCP BUSINESS CENTER 24

OCP CLUB DEAL 5

OCP CLUB DEAL 6 & OCP CLUB 151

OCP CLUB DEAL 7

OCP CLUB DEAL 9 & OCP CLUB DEAL 10

OCP CLUB DEAL PARIS

OCP CLUB DEAL PARIS 2

OCP CLUB DEAL YCAP 1

OCP CLUB DEAL 9 & OCP CLUB DEAL 10

OCP CLUB DEAL PRESTIGE 3
& OCP CLUB DEAL PRESTIGE 4

OCP CLUB DEAL YCAP 2 & OCP CLUB 153
& OCP CLUB DEAL 8 & OCP BUSINESS CENTER 29

OCP CLUB DEAL 11 & OCP CLUB 154
& OCP BUSINESS CENTER 30

SYNTHÈSE

ACQUISITION	37, rue Marceau Ivry-sur-Seine 94200
DATE DE L'ACQUISITION	Novembre 2019
MÉTRO	Pierre et Marie Curie (L7)
SURFACE	2 990 m ²
PRIX D'ACQUISITION	4 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	1 338 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	5 380 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centres en restructuration

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2017 et Décembre 2018
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Réduction IR ou IFI
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 832 674 477)
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100€
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

36

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Business Center 23 a réalisé l'acquisition d'un immeuble indépendant de 2 990 m² à usage de bureaux, élevé sur un sous-sol et composé d'un rez-de-chaussée, de quatre étages et de parkings extérieurs. Il a été acquis de gré à gré auprès d'un acteur institutionnel français suite à l'occupation sans droit ni titre de l'immeuble. Il s'agit d'une acquisition opportuniste réalisée à un prix de 1 338 € le m² alors que la moyenne dans le secteur s'établit à 5 200 € le m² (source : Chambre des notaires de Paris).

La société OCP Business Center 23 devait relever deux enjeux préalablement à la restructuration et à la commercialisation de l'immeuble. Celui-ci était, à l'origine, édifié sur une parcelle cadastrale comprenant un autre immeuble. Nous avons donc entrepris de négocier avec cet autre immeuble la division de la parcelle J65 en deux parcelles J151 et 152 de manière à retrouver notre indépendance, notamment en matière de droits à construire et d'aménagement. Cette division a été réalisée et publiée au service de la publicité foncière à la fin de l'année 2019.

Le second enjeu portait sur la libération des locaux qui étaient jusqu'alors occupés illégalement. Les occupants sans droit ni titre ont été évacués de l'immeuble de la rue Marceau par les forces de police. Les études de faisabilité sont en cours avec un architecte local.

L'immeuble du 37 rue Marceau (94200) se situe à 200 m du périphérique parisien, à proximité des portes d'Italie et de Bercy. Ce secteur des bords de Seine est particulièrement dynamique grâce au centre commercial Quai d'Ivry ainsi qu'au complexe Pathé Quai d'Ivry et aux nombreux commerces. Du reste, les prix de l'immobilier locatif étant divisés par deux par rapport à Paris intramuros (250€/m²/an vs 500€/m²/an, source : Étude CBRE loyers faciaux de bureaux), les abords du périphérique parisien sont particulièrement prisés par les entreprises qui ont besoin de grands espaces.

Après avoir finalisé la phase de conception de l'opération, un permis de construire a été déposé en 2023 en vue de transformer l'immeuble en résidence hôtelière d'une cinquantaine d'unités. En tout état de cause, en cas d'opportunité de cession, le bien pourrait être vendu en l'état.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	32, rue Dussoubs Paris 75002
DATE DE L'ACQUISITION	Novembre 2019
MÉTRO	Réaumur-Sébastopol (L3) & Etienne-Marcel (L4)
SURFACE	2 820 m ²
PRIX D'ACQUISITION	14 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	4 965 €
PRIX MOYEN AU M ² DU QUARTIER *	11 850 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	En attente des autorisations préalables à la transformation

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2017, Avril & Mai 2018
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 831 892 641)
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



Perspective non contractuelle

LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Club Deal 3 a réalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 32 rue Dussoubs (75002), composé d'un immeuble en R+4 sur rue et d'un bâtiment industriel sur cour à usage de parking bénéficiant d'un vaste toit terrasse de 400 m². L'immeuble était détenu par la même famille depuis 1963. Suite à une succession, l'un des indivisaires a souhaité vendre ses parts et la société OCP Club Deal 3 a réussi à convaincre les autres indivisaires de céder leurs parts au terme d'une négociation de près de 2 ans.

Suite à l'arrêt de l'activité de parking, la société OCP Club Deal 3 a entrepris de travailler avec plusieurs cabinets d'architectes en vue de transformer cet ensemble immobilier en bureaux. C'est finalement le projet du cabinet H20 (www.h2oarchitectes.com) qui a été retenu, à la fois au regard de son expérience en matière de transformation d'immeubles industriels ainsi que pour la qualité du projet présenté. Celui-ci prévoit de conserver la structure du bâtiment existant avec la création d'un patio central végétalisé afin d'apporter de la lumière jusqu'aux sous-sols. Les bureaux bénéficieront, en outre, de près de 500 m² de terrasses et d'espaces extérieurs. En 2023, la demande de permis de construire a été déposée et cette dernière est actuellement en cours d'instruction.

L'ensemble immobilier du 32 rue Dussoubs (75002) est situé entre le quartier du Sentier et la rue Montorgueil qui réunit de nombreux commerces de bouche, des bars et des restaurants à la mode. Jadis fief historique du textile, ce quartier concentre désormais la plupart des sièges sociaux des entreprises innovantes parisiennes (start-ups), au point d'avoir reçu le surnom de Silicon Sentier. Dans ce contexte, le prix de l'immobilier y a progressé de 39,5% en 5 ans (Source : Chambre des notaires de Paris).

37



Perspective non contractuelle

SYNTHÈSE

ACQUISITION	48, rue des Petites Écuries Paris 75010
DATE DE L'ACQUISITION	Février 2020
MÉTRO	Grands-Boulevards, Bonne-Nouvelle (L8 & 9), Cadet (L7)
SURFACE	2 090 m ²
PRIX D'ACQUISITION	16 261 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	7 780 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	11 270 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centres en restructuration

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	OCP Club Deal 4 : Oct. & Déc. 2018 et Mai 2019 OCP Business Center 24 : Déc. 2017, Déc. 2018 et Avr. 2019
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	OCP Club Deal 4 : Exclu de l'assiette taxable à l'IFI OCP Business Center 24 : Réduction IR
FORME SOCIALE	Sociétés Anonymes (SIREN 840 865 638 et 832 674 550)
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€ - 3,93 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 € - 100€
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

38

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



Perspective non contractuelle



LE MOT DE L'ÉQUIPE

Les sociétés OCP Club Deal 4 et OCP Business Center 24 ont acquis, en indivision, plusieurs bâtiments indépendants au sein d'une copropriété située 48 rue des Petites Ecuries (75010). L'ensemble se compose de plusieurs plateaux dans un immeuble sur cour, d'un bâtiment industriel de 2000 m² environ ainsi que de deux cours privatives. Les locaux étaient occupés depuis 1927 par les laboratoires du Goménol. Suite au déménagement des unités de production, ils n'étaient plus occupés et ont été mis en vente par le propriétaire actuel des laboratoires.

Le projet prévoit la préservation des ouvrages historiques notamment une remarquable voute en pavés de verre (des établissements Gaston Blanpain-Massonet) typique de l'architecture des années 20. Il comprend également la création d'un patio permettant de valoriser les surfaces de sous-sol aux volumes généreux, et les menuiseries extérieures d'origine dont certaines se sont avérées particulièrement anciennes. Par ailleurs, le projet permet également la mise en conformité des locaux avec la réglementation incendie tout en mettant en valeur les volumes exceptionnels afin de créer des bureaux lumineux et confortables. La Déclaration préalable et le permis de démolir ont été obtenus en septembre 2021 sur cette parcelle classée "Ville de Paris". L'actif a ensuite fait l'objet de la signature d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement en juin 2022 avec la maison de mode ACNE STUDIOS, qui souhaite y loger son siège parisien. La livraison des locaux a eu lieu en janvier 2024.

L'ensemble immobilier du 48 rue des Petites Ecuries se situe à proximité de la Gare de l'Est et des Grands boulevards. Quartier historiquement populaire, le 10^e arrondissement de Paris est un secteur particulièrement attractif pour les entreprises de la nouvelle économie et les sociétés de service dont le personnel, plutôt jeune, recherche une vie de quartier dynamique et la proximité des transports en commun. En 5 ans, le prix moyen de l'immobilier dans le 10^e arrondissement a ainsi progressé de plus de 30% (Source : Chambre des notaires de Paris).



SYNTHÈSE

ACQUISITION	14, rue de Bretagne Paris 75008
DATE DE L'ACQUISITION	Novembre 2019
MÉTRO	République (L3, 5, 8, 9 & 11), Arts et Métiers (L3 & 11), Temple (L3)
SURFACE	3 740 m ²
PRIX D'ACQUISITION	18 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	4 813 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	13 190 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	En attente des autorisations préalables à la transformation

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	Juin 2019
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 848 382 172)
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Club Deal 5 a réalisé l'acquisition d'un bâtiment avec accès indépendant situé 14 rue de Bretagne (75003). Exploité en parking depuis les années 1960, l'immeuble se compose d'une large entrée donnant directement sur la rue de Bretagne, de 6 étages et un sous-sol ainsi que d'une verrière en toiture. L'immeuble était détenu par plusieurs associés en indivision ; la moitié de celle-ci souhaitait vendre l'immeuble et l'autre était indécise. Au terme d'une négociation de près de deux années, la société OCP Club Deal 5 a finalement réussi à acquérir cet ensemble immobilier.

La société OCP Club Deal 5 a entrepris de travailler avec plusieurs cabinets d'architectes en vue de transformer le parking en local commercial. C'est finalement le projet du cabinet H2O (www.h2oarchitectes.com) qui a été retenu, à la fois au regard de son expérience en matière de transformation d'immeubles industriels ainsi que pour la qualité des aménagements imaginés. Celui-ci prévoit de conserver la structure du bâtiment existant avec la création d'une cour et d'un patio suspendu de manière à apporter de la lumière à tous les niveaux. Les locaux bénéficieront, en outre, d'un toit terrasse de 400 m², aménagement particulièrement recherché dans le tissu urbain très dense du 3^e arrondissement de Paris. Le permis de construire pour un ensemble 100% ERP (Etablissement Recevant du Public) commerce a été déposé fin décembre 2023. Il a également été obtenu auprès de la copropriété les accords nécessaires à l'obtention du permis de construire et à l'Autorisation d'Exploitation Commerciale.

L'immeuble du 14 rue de Bretagne est situé dans le quartier du Marais qui forme un triangle délimité par les places de la Bastille, de la République et de l'Hôtel de Ville. Le secteur est plébiscité par les sociétés qui opèrent dans les domaines de la création et du luxe, aussi bien pour son intérêt patrimonial que pour ses nombreux commerces et restaurants.



Perspective non contractuelle

Perspective non contractuelle

SYNTHÈSE

ACQUISITION	96, rue de Turenne Paris 75003
DATE DE L'ACQUISITION	Novembre 2019
MÉTRO	Filles du Calvaire (L3) ou Oberkampf (L5 & 9)
SURFACE	1 820 m ²
PRIX D'ACQUISITION	21 700 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	11 923 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	13 190 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centres en restructuration

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	OCP Club Deal 6 : Octobre 2019 OCP Club 151: Mai et Décembre 2019
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	OCP Club Deal 6 : Exclu de l'assiette taxable à l'IFI OCP Club 151 : Report d'imposition prévu par l'article 150-0 B TER du CGI
FORME SOCIALE	Sociétés Anonymes (SIREN 851 266 106 et 848 381 950)
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€ - 3,22 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



LE MOT DE L'ÉQUIPE

Les sociétés OCP Club Deal 6 et OCP Club 151 ont réalisé l'acquisition, en indivision, d'un immeuble indépendant en R+5 situé à l'angle de la rue de Turenne et de la rue des Filles-du-Calvaire. L'immeuble appartenait depuis 1893 à une indivision familiale qui a décidé de le mettre en vente en 2019, suite au départ de plusieurs locataires et à des divergences d'intérêts.

L'immeuble du 96 rue de Turenne est à usage mixte (commerce, bureau et habitation). Les baux des anciens locataires ont expiré entre 2017 et 2023. L'année 2022 a été consacrée à la réalisation des travaux de curage et de dépollution du site. Un avant-projet a par ailleurs été établi pour une restructuration en vue d'un usage mixte « commerces et bureaux ». Dans cette attente, les autorisations afin de transformer les locaux d'habitation vacants en bureaux ont été obtenues fin 2020 et un audit technique complet de l'immeuble a été lancé en 2021 afin de préparer sa restructuration à venir. L'immeuble a en effet été loué à une multitude d'occupants au fil de son histoire et il ne répond plus aux standards et aux normes pour un usage de bureaux ou de centre d'affaires. Plusieurs agences d'architectes ont été sollicitées afin de prendre en charge la conception et le suivi du chantier qui comprendra notamment la création d'un escalier de secours, la mise aux normes de l'ascenseur et des réseaux ainsi que l'aménagement général. Pour les étages supérieurs, c'est le projet de l'agence AUS Studio qui a été retenu : la création d'un hall indépendant de la boutique permettra de desservir des plateaux de bureaux traversants, dont l'architecture d'intérieur mariera les nombreuses modénatures d'époque encore présentes avec une l'intégration des équipements techniques nécessaire au nouvel usage de l'immeuble. Les espaces de commerce, qui représentent un tiers de la surface totale, ont d'ores-et-déjà été commercialisés auprès d'une marque de luxe qui prévoit d'ouvrir début 2025.

L'immeuble du 96 rue de Turenne est situé dans le quartier du Marais qui forme un triangle délimité par les places de la Bastille, de la République et de l'Hôtel de Ville. Le secteur est plébiscité par les sociétés qui opèrent dans les domaines de la création et du luxe, aussi bien pour son intérêt patrimonial que pour ses nombreux commerces et restaurants.



Perspective non contractuelle

SYNTHÈSE

ACQUISITION	28, rue de Lappe Paris 75011
DATE DE L'ACQUISITION	Septembre 2021
MÉTRO	Bastille (L1, 5 & 8)
SURFACE	1 627 m ²
PRIX D'ACQUISITION	17 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	10 449 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	12 420 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centres en restructuration

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	Décembre 2019
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 878 108 398)
MONTANT COLLECTÉ	14,44 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Club Deal 7 a acquis un immeuble indépendant situé 28, rue de Lappe (75011).

Le numéro 28, d'une surface totale de 1 627 m², est un bâtiment de style industriel qui s'étend sur 4 niveaux.

Depuis 1805, menuisiers, ferrailleurs et marchands de vin se sont succédé à cette adresse, qui a subi de ce fait de nombreuses restructurations. C'est à la famille Besse, famille auvergnate propriétaire de l'immeuble de 1912 à 2005, que l'on doit la physionomie actuelle du bâtiment. A leur initiative, il fut intégralement reconstruit entre 1913 et 1928 pour être adapté aux ateliers, dépôts et magasins qui vont l'occuper. Après la création d'un hangar en fond de parcelle et d'une halle à structure métallique, c'est la partie sur rue qui est intégralement reconstruite. Les travaux sont alors conduits par l'architecte André Grenovillot et donne naissance à sa façade de brique et sa structure métallique. Entre 1960 et 1990 l'immeuble abrite une entreprise de literie et d'ameublement. Par la suite, des travaux de redistribution sont effectués pour accueillir la Galerie Durand Dessert qui y aménage d'importants espaces d'exposition et d'accueil du public. L'immeuble appartenait depuis 2005 à une indivision familiale qui a décidé de le mettre en vente en 2021. C'est dans ce contexte que la société OCP Club Deal 7 a fait l'acquisition de cet ensemble immobilier.

La commercialisation a démarré, principalement auprès de sociétés innovantes ou appartenant au secteur du divertissement. Au regard de l'architecture du bâtiment, le programme de travaux sera déterminé avec le futur occupant, en fonction de ses contraintes et de son activité. Des échanges sont notamment en cours avec une marque américaine de sport et un groupe français d'événementiel.

L'immeuble est situé à proximité de la place de la Bastille. Ce quartier a été transformé ces dernières années par l'implantation de nombreuses sociétés dans les domaines de la création et de la mode. Il attire désormais les sociétés de services comme Blablacar qui a installé son siège sur 5 000 m² à proximité de la rue Bréguet en 2022.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	11, boulevard de Magenta Paris 75010
DATE DE L'ACQUISITION	Février 2020
MÉTRO	République (L3, 5, 8, 9 & 11)
SURFACE	1 330 m ²
PRIX D'ACQUISITION	14 230 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	10 699 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	11 500 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centres en restructuration

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	Novembre 2019
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 849 336 599)
MONTANT COLLECTÉ	10,31 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Fev 2020 <i>Acquisition</i>	2021-2022 <i>Travaux</i>	2023 <i>Exploitation</i>
		2024 <i>Mise en vente de l'actif</i>



LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Club Deal Paris a réalisé, début 2020, l'acquisition d'un immeuble indépendant situé 11 boulevard Magenta (75010), remarquable à la fois par sa façade habillée de sculptures monumentales ainsi que par ses décors intérieurs particulièrement soignés. L'immeuble était à usage mixte (commercial et habitation) et nous avons entrepris de le transformer en bureaux en rachetant la commercialité à un acteur du logement social (RIVP). La transaction ayant été effectuée fin 2020, l'immeuble est à présent entièrement commercial, et l'autorisation de changement de destination a été déposée et obtenue. L'immeuble est à présent libre de toute occupation, et les études sont en cours pour un ensemble 100% bureaux. Trois architectes sont actuellement consultés pour la réalisation du projet de transformation en bureaux, nécessitant notamment la création d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et d'issues de secours complémentaires.

Le 10^e arrondissement de Paris est un secteur particulièrement attractif pour les entreprises de la nouvelle économie, qui recherchent une vie de quartier dynamique et la proximité des transports en commun. En 5 ans, le prix moyen de l'immobilier dans le 10^e arrondissement a ainsi progressé de plus de 30 % (Source : Chambre des notaires de Paris). En tout état de cause, en cas d'opportunité de cession, le bien pourrait être vendu en l'état.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	48, rue des Petites Ecuries Paris 75010
DATE DE L'ACQUISITION	Décembre 2022
MÉTRO	Grands-Boulevards, Bonne-Nouvelle (L8 & 9), Cadet (L7)
SURFACE	1 134 m ²
PRIX D'ACQUISITION	11 265 000€
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	9 934 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	11 270 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centres en restructuration

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	Décembre 2020 & Juin 2021
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Société Anonymes (SIREN 882 858 624)
MONTANT COLLECTÉ	12,27 M €
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Dec 2022 Acquisition	2022-2023 Travaux	2024 Début d'exploitation
		2027 Mise en vente de l'actif



LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Club Deal Paris 2 a réalisé, fin 2022, l'acquisition d'un immeuble indépendant situé 48 rue des Petites Ecuries (75010).

Siège historique des laboratoires du Gomenol, le bâtiment datant des années 1880 développe 5 étages sur rue avec une façade sculptée de cariatides. Il comporte actuellement 20% d'habitation qu'il conviendra de compenser administrativement afin de les transformer en bureaux. Une fois le changement partiel de destination effectué, l'immeuble sera rénové dans le cadre d'un programme de travaux affectant principalement le second œuvre (sols, peinture, réseaux, mises aux normes PMR) afin d'accueillir des bureaux neufs. Les études de réaménagement en 100% bureaux sont en cours, de même que la libération des locaux.

L'ensemble immobilier du 48 rue des Petites Ecuries se situe à proximité de la Gare de l'Est et des Grands boulevards. Quartier historiquement populaire, le 10^e arrondissement de Paris est un secteur particulièrement attractif pour les entreprises de la nouvelle économie et les sociétés de service dont le personnel, plutôt jeune, recherche une vie de quartier dynamique et la proximité des transports en commun.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	2-4, rue de Damiette Paris 75002
DATE DE L'ACQUISITION	Juillet 2020
MÉTRO	Bonne Nouvelle (L8 & 9), Sentier (L3), Réaumur- Sébastopol (L3 & 4)
SURFACE	1 220 m ²
PRIX D'ACQUISITION	21 700 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	11 923 €
VALORISATION DE MARCHÉ *	12 640 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centres en restructuration

* Source : Chambre des notaires de Paris, 4^e trimestre 2023

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2019, Avril & Juin 2020
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Société Anonyme (SIREN 853 679 397)
MONTANT COLLECTÉ	12,00 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

44

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX	EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Juil 2020 <i>Acquisition</i>	2022-2023 <i>Travaux</i>	2024 <i>Début d'exploitation</i>
		2025 <i>Mise en vente de l'actif</i>



LE MOT DE L'ÉQUIPE

La société OCP Club Deal Ycap 1 a réalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 2-4 rue Damiette (75002) composé de deux immeubles indépendants mitoyens qui ont été reliés au début du XX^e siècle. Les locaux étaient exploités par une imprimerie industrielle jusqu'au début des années 2000 et ont été laissés à l'abandon suite au départ du locataire. Cet ensemble immobilier était détenu par 70 indivisaires qui ont décidé de mettre l'actif en vente à la fin de l'année 2019 dans le cadre d'un appel d'offres. Suite à la loi d'état d'urgence sanitaire de mars 2020, les indivisaires ont souhaité céder l'actif rapidement de gré à gré et ont retenu l'offre de la société OCP Club Deal Ycap 1 qui présentait l'avantage de n'être soumise à aucune condition suspensive de financement ou de permis de construire.

Suite à l'acquisition des immeubles en juillet 2020, la société OCP Club Deal Ycap 1 a déposé une déclaration préalable afin d'obtenir un changement de destination en bureaux. En parallèle, elle a sollicité plusieurs cabinets d'architectes en vue de transformer l'ancienne imprimerie en bureaux. C'est finalement le projet d'Agathe Marimbert qui a été retenu dans la mesure où il permet de simplifier la structure complexe des bâtiments avec un minimum de travaux (conservation des planchers existants, création de nouvelles circulations). La Déclaration Préalable a été obtenue en décembre sur cet immeuble dont l'instruction est soumise à l'accord des Architectes des bâtiments de France. Suite à la finalisation des travaux de dépollution et de curage de l'immeuble, les travaux de restructuration ont démarré en octobre 2022, avec notamment d'importantes opérations de renforcement et d'adaptation des structures, en vue d'une livraison au troisième trimestre 2024. La commercialisation fait l'objet d'un mandat de co-exclusivité auprès de deux brokers spécialisés.

L'ensemble immobilier du 2-4 rue Damiette (75002) est situé entre le quartier du Sentier et la rue Montorgueil qui réunit de nombreux commerces de bouche, des bars et des restaurants à la mode. Jadis fief historique du textile, ce quartier concentre désormais la plupart des sièges sociaux des entreprises innovantes parisiennes (start-ups), au point d'avoir reçu le surnom de Silicon Sentier.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	37, av Franklin D. Roosevelt Paris 75008
DATE DE L'ACQUISITION	Novembre 2022
MÉTRO	Franklin Roosevelt (L1 & 9)
SURFACE	4 242 m ²
PRIX D'ACQUISITION	55 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	12 494 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	En attente des autorisations préalables à la transformation

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATION DE CAPITAL	OCP Club Deal 9 : Décembre 2020 & Juin 2021 OCP Club Deal 10 : Décembre 2021 & Janvier 2022
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Sociétés Anonymes (SIREN 887 805 984 et 903 356 533)
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€ - 14,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX		EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Nov 2022	2023	2024	2026
Acquisition	Restructuration	Début d'exploitation	Mise en vente de l'actif



LE MOT DE L'ÉQUIPE

Les sociétés OCP Club Deal 9 et OCP Club Deal 10 ont réalisé l'acquisition, en indivision, d'un ensemble d'immeubles indépendants situés 37 avenue Franklin D. Roosevelt dans le 8^e arrondissement de Paris composé d'un immeuble sur rue et de deux immeubles sur une cour intérieure de 500 m².

L'acquisition a été réalisée auprès d'une indivision familiale dans le cadre d'une succession. L'ensemble immobilier, à usage majoritairement commercial, est actuellement occupé pour moitié. Les sociétés OCP Club Deal 9 et OCP Club Deal 10 ont entrepris de réaliser une faisabilité afin de déterminer la réserve de constructibilité sur la parcelle. L'année 2023 a permis de définir un projet adapté à la configuration de l'ensemble immobilier, qui permettra d'en optimiser la valorisation. Ce projet comporte deux axes majeurs : créer au moins 200m² de surfaces supplémentaires, et rationaliser l'organisation des lieux en regroupant l'habitation et les bureaux dans deux ensembles distincts. La mise en oeuvre de ce projet suppose la libération préalable des locaux de l'ensemble de leurs occupants. Cette démarche a été engagée en 2023, et quatre évictions ont déjà pu être finalisées.

L'ensemble immobilier est situé au cœur du 8^e arrondissement, à proximité immédiate de l'avenue Montaigne et du rond-point des Champs Elysées. Il s'agit, historiquement, du quartier le plus dynamique et le plus prestigieux de la capitale pour les grands groupes, les avocats ou les sociétés de Conseil.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	4-6, rue Félix Faure Cannes 06400
DATE DE L'ACQUISITION	Novembre 2022
QUARTIER	Croisette
SURFACE	4 155 m ²
PRIX D'ACQUISITION	54 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	12 996 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centre en restructuration

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	OCP Club Deal Prestige 3 : Décembre 2020 & Juin 2021 OCP Club Deal Prestige 4 : Décembre 2021 & Février 2022
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Sociétés Anonymes (SIREN 892 601 600 et 903 392 132)
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€ - 14,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	Juin 2024

46

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



LE MOT DE L'ÉQUIPE

Les sociétés OCP Club Deal Prestige 3 et OCP Club Deal Prestige 4 ont réalisé l'acquisition, en indivision, d'un hôtel en front de mer situé à Cannes. Depuis 1871 l'Hôtel Splendid est l'un des emblèmes du décor architectural de Cannes et de La Croisette. L'hôtel de style Belle Epoque s'élève sur 7 niveaux. Il fait face au Port des Yachts, à proximité immédiate du Palais des Festivals et des Congrès et du Casino.

A partir de 1905, Cannes se développe et s'impose, au fil du temps, sur la scène internationale en tant que destination touristique et culturelle majeure avec la création en 1946 du Festival International du Film. L'hôtel Splendid, empreint de beauté et d'histoire, poursuit son ascension et demeure un hôtel emblématique de Cannes et de sa Croisette. La façade sud du bâtiment offre d'ailleurs une vue directe sur la mer et la baie de Cannes, ainsi que sur le jardin des Allées. Les sociétés OCP Club Deal Prestige 3 et OCP Club Deal Prestige 4 ont donc entrepris de concevoir un projet complet de restructuration afin de perpétuer l'exploitation du bâtiment en hôtel.

L'acquisition a été réalisée auprès d'une indivision familiale dans le cadre d'une succession, et l'hôtel n'a pas été rénové depuis les années 70. Pour autant, la clientèle locale a beaucoup évolué, notamment grâce à l'afflux de congressistes depuis les années 80 et la montée en gamme des établissements et des commerces de la Croisette. Nous avons entrepris de travailler avec des historiens et des architectes du patrimoine de manière à déterminer la programmation adéquate au regard de l'histoire de l'immeuble et des contraintes administratives. Un projet de faisabilité a été présenté aux services de l'urbanisme en novembre 2023, visant à rénover l'hôtel en catégorie cinq étoiles avec un restaurant d'au moins 500 couverts directement sur la place du vieux port. Le dépôt des autorisations administratives est prévu pour 2024. En attendant, l'hôtel est exploité et génère un chiffre d'affaires annuel d'environ quatre millions d'euros.

L'hôtel du 4-6 rue Félix Faure se trouve à proximité immédiate de la croisette, face au vieux port des yachts. Il s'agit d'un environnement exceptionnel qui bénéficie de son emplacement face au palais des congrès et des festivals.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	24, avenue Marceau Paris 75008
DATE DE L'ACQUISITION	Mars 2023
MÉTRO	Alma-Marceau (L9) George V (L1)
SURFACE	2 869 m ²
PRIX D'ACQUISITION	43 000 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	14 987 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centre en restructuration

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	OCP Club Deal 8 : Juin 2020 OCP Club Deal Ycap 2 : Décembre 2020 & Juin 2021 OCP Club 153 : Juin 2021 & Décembre 2021 OCP Business Center 29 : Décembre 2021
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	OCP Club Deal 8 & OCP Club Deal Ycap 2 : Exclu de l'assiette taxable à l'IFI OCP Business Center 29 : Réduction IR OCP Club 153 : Report d'imposition prévu par l'article 150-0 B TER du CGI
FORME SOCIALE	(SIREN 881 982 813, 884 346 644, 903 506 731 et 893 872 077)
MONTANT COLLECTÉ	14,95 M€ - 12,81 M€ 4,99 M€ - 10,41 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1000 € - 100 € (OCP Business Center 29)

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

ACQUISITION IMMOBILIÈRE & TRAVAUX		EXPLOITATION COMMERCIALE	CESSION
Mars 2023 <i>Acquisition</i>	2023-2024 <i>Travaux</i>	2025 <i>Début d'exploitation</i>	2027 <i>Mise en vente de l'actif</i>



LE MOT DE L'ÉQUIPE

Les sociétés OCP Club Deal 8, OCP Club 153, OCP Business Center 29 et OCP Club Deal YCap 2 ont réalisé l'acquisition en indivision d'un ensemble immobilier à usage de bureau de 2 800m² situé 24 avenue Marceau (75008). Celui-ci bénéficie d'une seconde entrée par un passage privé (impasse du Docteur Jacques Bertillon) au 36 avenue Pierre 1er de Serbie (75008). Il se compose d'un hôtel particulier sur rue édifié en 1883 pour le Comte de Panisse-Passis ainsi que d'un immeuble de bureau sur Cour construit en 1958 et rénové dans les années 1970. Il comprend une cour intérieure ainsi que plusieurs terrasses accessibles en toiture offrant une vue directe sur la Tour Eiffel.

À l'occasion du curage de l'immeuble, de riches décors ont été redécouverts sous les faux plafonds et les planchers des années 1970. Les objectifs du programme de rénovation confié à l'architecte Philippe Prost sont les suivants :

- restituer le caractère fastueux de l'hôtel particulier tout en l'adaptant aux usages actuels ;
- reconnecter et fluidifier la circulation entre les deux immeubles ;
- accroître la surface de plancher en couvrant partiellement la cour intérieure ;
- valoriser les sous-sols en créant plusieurs puits de lumière.

À la suite d'une phase de consultation avec les autorités administratives, le projet de permis de construire est en cours de finalisation et devrait être déposé à l'automne 2024 pour une livraison prévue au premier semestre 2026.

Par sa situation à proximité immédiate de l'avenue George V et de l'avenue Montaigne ainsi que la qualité des aménagements envisagés, ce programme répond à la demande des groupes internationaux, particulièrement dans le domaine du luxe.



SYNTHÈSE

ACQUISITION	155-157 rue du Temple Paris 75003
DATE DE L'ACQUISITION	Novembre 2023
MÉTRO	Temple (L3) Arts et Métiers (L3 & L11)
SURFACE	2 363 m ²
PRIX D'ACQUISITION	22 00 000 €
PRIX D'ACQUISITION AU M ² AVANT TRAVAUX	9 310 €
ÉTAT D'AVANCEMENT	Centre en restructuration

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	OCP Club Deal 11 : Juin 2022 & Décembre 2022 OCP Club 154 : Juin 2022 & Décembre 2022 OCP Business Center 30 : Décembre 2022
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	OCP Club Deal 11 : Exclu de l'assiette taxable à l'IFI OCP Club 154 : Report d'imposition prévu par l'article 150-0 B TER du CGI OCP Business Center 30 : Réduction IR
FORME SOCIALE	(SIREN 911 359 461, 911 344 455 et 911 451 821)
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€ - 7,67 M€ - 4,63 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1000 € - 100 € (OCP Business Center 30)

48

CALENDRIER PRÉVISIONNEL



LE MOT DE L'ÉQUIPE

Les sociétés OCP Club Deal 11, OCP Club 154 et OCP Business Center 30 ont réalisé l'acquisition en indivision d'un ensemble immobilier à usage mixte de 2 200m² situé 155-157 rue du Temple. Celui-ci est composé d'un immeuble et d'un hôtel particulier sur rue ainsi que d'un atelier sur cour. Il se trouve dans le quartier du Marais qui forme un triangle délimité par les places de la Bastille, de la République et de l'Hôtel de Ville. Ce secteur particulièrement dynamique est plébiscité par les sociétés qui opèrent dans les domaines de la création et du luxe, aussi bien pour son intérêt patrimonial que pour ses nombreux commerces et restaurants.

Cet ensemble immobilier a été acquis auprès d'une indivision familiale dans le cadre d'un processus de vente confidentiel. L'état d'entretien vétuste de l'immeuble et le besoin des indivisaires de céder leur actif rapidement a permis de réaliser cette acquisition à un prix completif au regard de la localisation et des attributs de cet ensemble immobilier.

L'immeuble est partiellement loué ; nous avons ainsi entrepris de mettre un terme aux baux qui étaient arrivés à échéance et de négocier avec les occupants restants afin d'obtenir un départ à court terme. Parallèlement à ces discussions, le projet de rénovation est en cours de finalisation avec les objectifs suivants :

- restituer le caractère fastueux de l'hôtel particulier tout en l'adaptant aux usages actuels ;
- reconnecter et fluidifier la circulation entre les différents bâtiments ;
- accroître la surface de plancher ;
- valoriser les sous-sols en créant notamment par la création de puits de lumière.

À la suite d'une phase de consultation avec les autorités administratives, le projet de permis de construire est en cours de finalisation et devrait être déposé début 2025 pour une livraison prévue au premier semestre 2026.





Perspective non contractuelle

Perspective de la cour intérieure
24 avenue Marceau, 75008 PARIS - OCP CLUB DEAL 8, OCP CLUB DEAL YCAP 2, OCP CLUB 153 & OCP BUSINESS CENTER 29



Vue extérieure de la façade
10 rue Volney 75002 Paris - OCP CLUB DEAL PRESTIGE 2

51 SESSIONS

OCP CLUB DEAL 1

OCP CLUB DEAL 2

OCP CLUB DEAL PRESTIGE 2

OCP BUSINESS CENTER 1

OCP BUSINESS CENTER 2

OCP BUSINESS CENTER 3

OCP BUSINESS CENTER 4

OCP BUSINESS CENTER 5

OCP BUSINESS CENTER 6

OCP BUSINESS CENTER 7

OCP BUSINESS CENTER 8

OCP BUSINESS CENTER 10

OCP BUSINESS CENTER 11

AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2015 et Juin 2016
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	300 €
ACQUISITION	24, rue de Clichy, Paris 75009
CESSION	S1 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 24, rue de Clichy - Paris 75009

MÉTRO : Saint-Lazare (L3, 12, 13, 14 & RER E),
Trinité d'Estienne d'Orves

SURFACE : 590 m²

OCP Club Deal 1 a réalisé l'acquisition en novembre 2016 d'un plateau de bureaux de 590 m² dans le 9^e arrondissement de Paris, à proximité de la Gare Saint-Lazare et du quartier d'affaires de l'Opéra.

Après une période d'exploitation, la vente de ce bien entièrement rénové a été réalisée en février 2019, après une durée d'investissement totale de 3 ans, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un **retour global de 130% (primes incluses)** après 3 ans.



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2016 et Juin 2017
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ACQUISITION	43, rue des Acacias, Paris 75017
CESSION	S2 2022

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 43, rue des Acacias - Paris 75017

MÉTRO : CDG-Etoile (L1, 2, 6 & RER A),
Ternes (L2)

SURFACE : 2 998 m²

OCP Club Deal 2 a réalisé l'acquisition en décembre 2017 d'un volume indépendant de 2 998 m² dans le 17^e arrondissement de Paris, à proximité de la place de l'Etoile et de la place des Ternes.

Au second semestre 2022, une offre de cession de titres a été transmise aux actionnaires après une durée d'investissement totale de 4,5 ans, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 130% (primes incluses).

53



AUGMENTATION DE CAPITAL	Décembre 2020
ACTIVITÉ	Commerciale
FISCALITÉ	Exclu de l'assiette taxable à l'IFI
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	14,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	1 000 €
ACQUISITION	10, rue Volney, Paris 75002
CESSION	S2 2023

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 10, rue Volney - Paris 75002

MÉTRO : Concorde (L1, L8 & L12), Madeleine (L8, L12 & L14)

SURFACE : 1 730 m²

OCP Club Deal Prestige 2 a réalisé l'acquisition en décembre 2020 de l'hôtel Soltykoff situé 10, rue Volney dans le 2ème arrondissement de Paris, à proximité de la place Vendôme.

Au second semestre 2023, la vente de ce bien après une durée d'investissement totale de 2,5 ans, a permis aux investisseurs de bénéficier d'un **retour global de 120%** (primes incluses).



AUGMENTATION DE CAPITAL	Juin 2013
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	13, avenue Gabriel Péri, Saint-Ouen 93400
CESSION	S2 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 13, avenue Gabriel Péri - Saint-Ouen 93400
 MÉTRO : Mairie de Saint-Ouen (L13)
 SURFACE : 2 243 m²
 PARKINGS : 25 places en sous-sol et 10 emplacements extérieurs

En janvier 2014, OCP Business Center a réalisé l'acquisition de l'ancien centre de tri de La Poste de Saint-Ouen, à proximité immédiate de la Porte de Saint-Ouen (Paris 17^e).

Suite à une période d'exploitation, la vente de ce bien entièrement rénové a été réalisée au deuxième semestre 2019, après une durée d'investissement totale de 5,5 ans, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 135% (hors avantage fiscal).

55



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2013 et Juin 2014
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	6, rue de Musset, Paris 75016
CESSION	S1 2021

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 6, rue de Musset - Paris 75016

MÉTRO : Exelmans (L9), Chardon Lagache (L10)

SURFACE : 367 m²

OCP Business Center 2 a réalisé l'acquisition en juillet 2015 d'un plateau de bureaux de 367 m² dans le 16^e arrondissement de Paris, entre la Maison de la Radio et la Porte de Saint-Cloud.

Suite à une période d'exploitation, la vente de ce bien entièrement rénové a été réalisée au premier semestre 2021, après une durée d'investissement totale de 6,5 ans, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 120% (hors avantage fiscal).



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Juin 2014
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	5, avenue des Chasseurs, Paris 75017
CESSION	T1 2022

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 5, avenue des Chasseurs - Paris 75017

MÉTRO : Wagram (L3), Pereire Levallois (RER C)

SURFACE : 377 m²

OCP Business Center 3 a réalisé en août 2014 l'acquisition de lots situés au rez-de-chaussée d'une copropriété mixte (habitation et bureaux), d'une surface totale de 377 m², à proximité du Parc Monceau et de la Porte d'Asnières.

Suite à une période d'exploitation, la vente de ce bien entièrement rénové a été réalisée en 2021, après une durée d'investissement totale de 7 ans. Au premier trimestre 2022, la société a adressé une offre de rachat à ses actionnaires, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 120% (hors avantage fiscal).

57



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Juin & Décembre 2014
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	66, avenue des Champs Elysées, Paris 75008
CESSION	T1 2022

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 66, avenue des Champs-Elysées - Paris 75008
 MÉTRO : Franklin Roosevelt (L1), Saint-Philippe du Roule (L9)
 SURFACE : 595 m²

OCP Business Center 4 a réalisé l'acquisition en février 2015 d'un plateau de bureaux de 595 m² situé sur l'avenue des Champs-Elysées, dans le 8^e arrondissement de Paris.

Suite à une période d'exploitation, une offre de cession de titres a été transmise aux actionnaires après une durée d'investissement totale de 7 ans, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 125% (hors avantage fiscal).

58



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2014 & Juin 2015
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	5-7, avenue du Général de Gaulle, Saint-Mandé 94160
CESSION	T2 2022

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 5-7, avenue du Général de Gaulle - Saint-Mandé

MÉTRO : Saint-Mandé (L1)

SURFACE : 620 m²

OCP Business Center 5 a réalisé en décembre 2015 l'acquisition d'un plateau de bureaux situé au deuxième étage d'une copropriété mixte (commerces et bureaux), d'une surface totale de 620 m², au pied du métro Saint-Mandé (Ligne 1).

Suite à une période d'exploitation, la vente de ce bien entièrement rénové a été réalisée en 2022, après une durée d'investissement totale de 6,5 ans. Au second trimestre 2022, la société a adressé une offre de rachat à ses actionnaires, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 120% (hors avantage fiscal).

59



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2014 & Juin 2015
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	5, avenue Ingres, Paris 75016
CESSION	T4 2022

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 5 avenue Ingres - Paris 75016

MÉTRO : Ranelagh, La Muette (L9)

SURFACE : 720 m²

OCP Business Center 6 a réalisé en décembre 2015 l'acquisition de deux plateaux de bureaux aux rez-de-chaussée et premier étage d'une copropriété mixte (habitation et bureaux), d'une surface totale de 720 m², située à l'angle du boulevard Suchet et de l'avenue Ingres, dans le 16^e arrondissement.

Suite à une période d'exploitation, la vente de ce bien entièrement rénové a été réalisée en 2022, après une durée d'investissement totale de 6,5 ans. Au quatrième trimestre 2022, la société a adressé une offre de rachat à ses actionnaires, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 125% (hors avantage fiscal).



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2014 & Juin 2015
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	47, rue Popincourt, Paris 75011
CESSION	T1 2023

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 47, rue Popincourt - Paris 75011

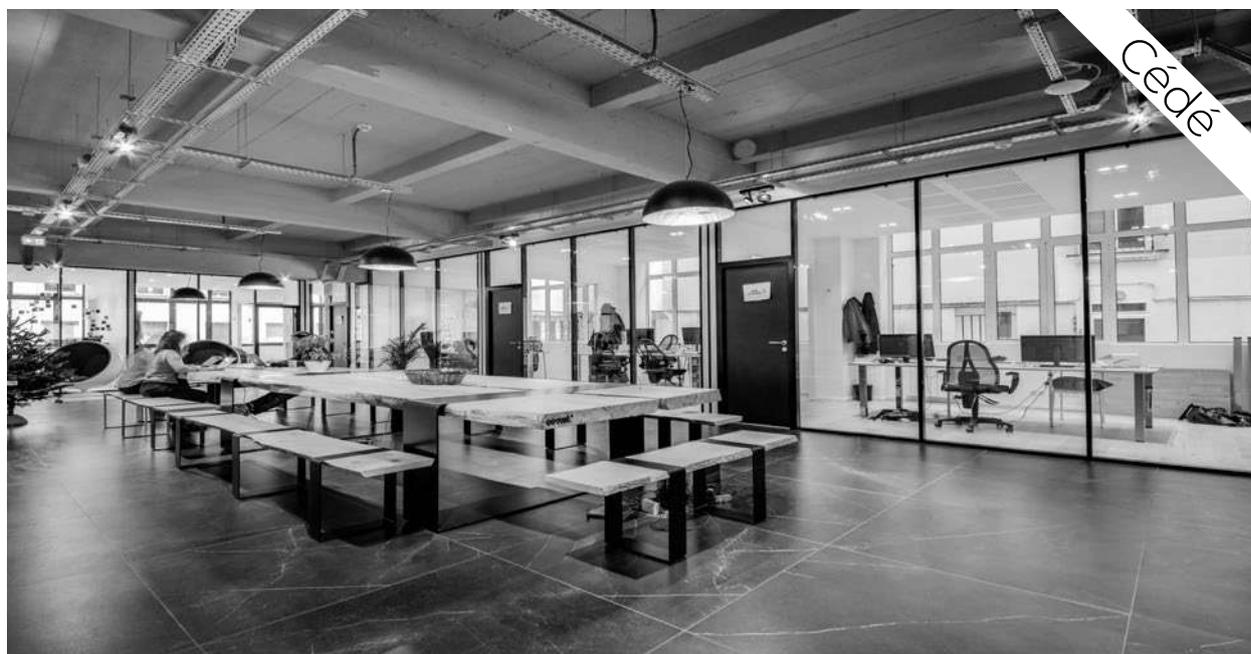
MÉTRO : Bastille, Voltaire (L1, 5, 8 & 9)

SURFACE : 432 m²

OCP Business Center 7 a réalisé en avril 2017 l'acquisition d'un plateau de bureaux d'une surface totale de 432 m², situé dans immeuble en copropriété, à proximité de la place de la Bastille.

Suite à une période d'exploitation, la vente de ce bien entièrement rénové a été réalisée en 2023, après une durée d'investissement totale de 5,5 ans. Au premier semestre 2023, la société a adressé une offre d'achat à ses actionnaires, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 125% (hors avantage fiscal).

61



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Juin 2015 & Juin 2016
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	18-26 rue Goubet, Paris 75009
CESSION	T1 2024

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 18-26 rue Goubet - Paris 75009

MÉTRO : Ourcq (L5)

SURFACE : 942 m²

OCP Business Center 8 a réalisé en décembre 2015 l'acquisition de deux plateaux de bureau d'une surface totale de 942 m², situé 18-26, rue Goubet dans le 19ème arrondissement.

Suite à une période d'exploitation, la vente de ce bien entièrement rénové a été réalisée en 2024, après une durée d'investissement totale de 7,5 ans, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 125% (hors avantage fiscal).



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Juin & Décembre 2015 et Décembre 2016
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	76, rue du Faubourg Saint-Denis, Paris 75010
CESSION	S2 2022

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 76, rue du Faubourg Saint-Denis - Paris 75010

MÉTRO : Bonne Nouvelle (L9)

SURFACE : 859 m²

OCP Business Center 10 a réalisé en décembre 2016 l'acquisition d'un immeuble indépendant d'une surface totale de 859 m², situé au sein d'une copropriété mixte, à proximité des Grands Boulevards.

Suite à une période d'exploitation, la vente de ce bien entièrement rénové a été réalisée en 2022, après une durée d'investissement totale de 5,5 ans. Au second semestre 2022, la société a adressé une offre d'achat à ses actionnaires, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 125% (hors avantage fiscal).

63



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Décembre 2015 et Décembre 2016
ACTIVITÉ	Centre d'affaires
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50%
FORME SOCIALE	Société Anonyme
MONTANT COLLECTÉ	4,99 M€
PRIX D'EXERCICE DES ACTIONS A	100 €
ACQUISITION	187, rue Saint Jacques, Paris 75005
CESSION	S1 2023

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

ADRESSE : 187, rue Saint Jacques - Paris 75005

MÉTRO : Luxembourg (RER B), Maubert-Mutualité (L10)

SURFACE : 824 m²

OCP Business Center 11 a réalisé l'acquisition de deux bâtiments indépendants en R+2 au sein d'une copropriété située à proximité du Panthéon, au 187 rue Saint-Jacques dans le 5ème arrondissement de Paris. Ces lots, acquis en février 2017, ont fait l'objet d'une rénovation complète.

Suite à une période d'exploitation, une offre de cession de titres a été transmise aux actionnaires après une durée d'investissement totale de 7 ans, permettant aux investisseurs de bénéficier d'un retour global de 125% (hors avantage fiscal).





Vue intérieure de l'accueil
24 rue de Clichy, Paris 75009 - OCP CLUB DEAL 1



67

AUTRES SOCIÉTÉS

SOFICA CINEVENTURE

OCP INCUBATEUR

CAP ISF

OCP INNOVATION

ISF INNOVATION

OCP INCUBATEUR SERVICES

OCP VENDÔME

	CINEVENTURE 4	CINEVENTURE 5	CINEVENTURE 6
AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Octobre à Décembre 2017	Octobre à Décembre 2018	Octobre à Décembre 2019
PÉRIODE D'INVESTISSEMENT	2018	2019	2020
TYPE DE SOCIÉTÉ	Société Anonyme	Société Anonyme	Société Anonyme
TAUX DE RÉDUCTION IR *	48%	48%	48%
NOMBRE D'ACTIONNAIRES	43 000	41 000	39 685
MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	de 5 000 € à 18 000 €	de 5 000 € à 18 000 €	de 5 000 € à 18 000 €
CAPITAL	4,3 M€	4,1 M€	3,97 M€
VALEUR D'ORIGINE DE L'ACTION	100 €	100 €	100 €
DROITS D'ENTRÉE / FRAIS DE DOSSIER	Aucun	Aucun	Aucun
DURÉE DE CONSERVATION	Minimum 5 ans, en moyenne 6 ans	Minimum 5 ans, en moyenne 6 ans	Minimum 5 ans, en moyenne 6 ans
COMMISSIONS DE PLACEMENT	3,50 %	3,30 %	3,30 %
FRAIS DE CONSTITUTION	2,3 % HT	2,3 % HT	2,3 % HT
FRAIS DE GESTION	2,6 % HT en années 1, 2 et 5 1,8 % HT en années 3 et 4 1% HT en année 6 et au delà	2,6 % HT en année 1 2,4 % HT en année 2 1,2 % HT en années 3 et 4 2 % HT en année 5 0,94 % HT en année 6 et au delà	2,6 % HT en année 1 2,4 % HT en année 2 1,2 % HT en années 3 et 4 2 % HT en année 5 0,94 % HT en année 6 et au delà

68

* Depuis 2017, l'avantage fiscal lié aux investissements dans les Soficas est passé à 48% du montant souscrit.

EN RÉSUMÉ

Constituée en joint-venture avec LE PACTE, société incontournable du cinéma français, Cineventure affiche des objectifs ambitieux.

Suite au succès de ses neuf premières Soficas, dotées respectivement de 2,7 M€, 3 M€, 4 M€, 4,3 M€, 4,1 M€, 3,97 M€, 3,528 M€, 3,569 M€ et 3,285 M€, le Groupe OCP a lancé Cineventure 10, au capital de 2,8 M€ et dont la collecte s'est clôturée le 31 décembre 2023.

Ce succès s'explique non seulement par l'attractivité fiscale des Soficas, qui permettent de bénéficier du plus important taux de réduction d'impôt sur le revenu (48% depuis 2017), mais également par la crédibilité des fondateurs qui

bénéficient d'une expérience reconnue, tant en matière de structuration de solutions d'investissement, que de production cinématographique.

Les Soficas Cineventure totalisent 25,55 M€ sous gestion, incluant 197 investissements dans des films et séries TV (plus de 50 sélections dans les plus prestigieux festivals internationaux) et 47 investissements dans le développement de projets de producteurs.

En 2023, les derniers droits résiduels ont été cédés par Cineventure 3 et la liquidation de la société a eu lieu au premier trimestre 2024.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Oct. à Déc. > Année 0	> Année 1	> Année 2	> Année 6
PÉRIODE DE COLLECTE	PÉRIODE D'INVESTISSEMENT	RECETTES ISSUES DES FILMS (salles, vidéos, TV...)	CESSION DES DROITS RÉSIDUELS

CINEVENTURE 7	CINEVENTURE 8	CINEVENTURE 9	CINEVENTURE 10
Octobre à Décembre 2020	Octobre à Décembre 2021	Octobre à Décembre 2022	Octobre à Décembre 2023
2021	2022	2023	2024
Société Anonyme	Société Anonyme	Société Anonyme	Société Anonyme
48%	48%	48%	48%
35 280	35 689	32 850	28 000
de 5 000 € à 18 000 €	de 5 000 € à 18 000 €	de 5 000 € à 18 000 €	de 5 000 € à 18 000 €
3,528 M€	3,569 M€	3,285 M€	2,8 M€
100 €	100 €	100 €	100 €
Aucun	Aucun	Aucun	Aucun
Minimum 5 ans, en moyenne 6 ans			
3,30 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %
2,3 % HT	2,3 % HT	2,3 % HT	2,3 % HT
2,6 % HT en année 1 2,4 % HT en année 2 1,2 % HT en années 3 et 4 2 % HT en année 5 0,94 % HT en année 6 et au delà	2,6 % HT en année 1 2,4 % HT en année 2 1,2 % HT en années 3 et 4 2 % HT en année 5 0,94 % HT en année 6 et au-delà	2,6 % HT en année 1 2,4 % HT en année 2 1,2 % HT en années 3 et 4 2 % HT en année 5 0,94 % HT en année 6 et au-delà	2,6 % HT en année 1 2,4 % HT en année 2 1,2 % HT en années 3 et 4 2 % HT en année 5 0,94 % HT en année 6 et au-delà

ZOOM SUR... UN INVESTISSEMENT

TITRE DU FILM : La Nuit du 12

RÉALISATEUR : Dominik Moll

ACTEURS PRINCIPAUX : Bastien Bouillon, Bouli Lanners, Théo Cholbi

DATE DE SORTIE : 13 juillet 2022

PRODUCTEUR : Haut et Court

DISTRIBUTEUR : Haut et Court

CHAINES TV : Canal +, Ciné +

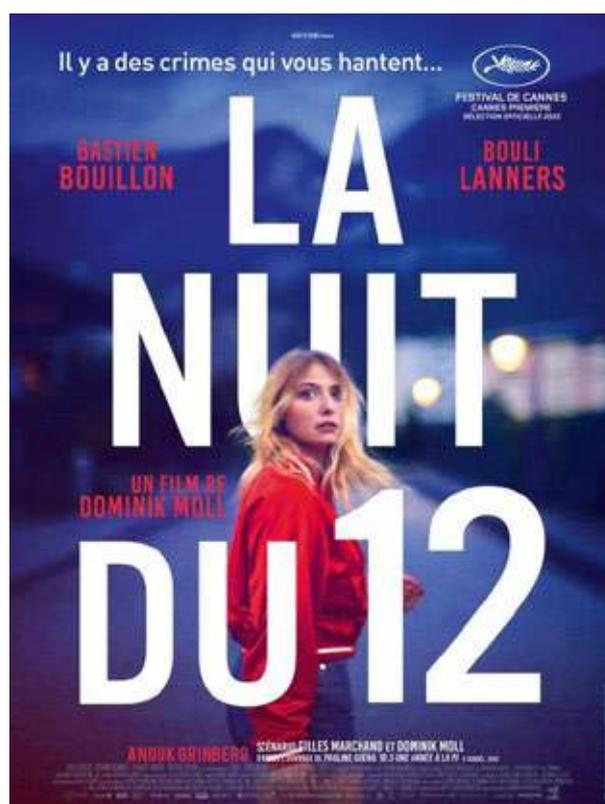
BUDGET DU FILM : 4,1 M€

INVESTISSEMENT CINEVENTURE : 80 000 € (non adossé)

NOMBRE D'ENTRÉES : 555 662 entrées

SELECTIONS EN FESTIVAL : Festival de Cannes 2022 – Sélection Cannes Première ; Lumières de la presse étrangère 2023

SYNOPSIS : À la PJ chaque enquêteur tombe un jour ou l'autre sur un crime qu'il n'arrive pas à résoudre et qui le hante. Pour Yohan c'est le meurtre de Clara. Les interrogatoires se succèdent, les suspects ne manquent pas, et les doutes de Yohan ne cessent de grandir. Une seule chose est certaine, le crime a eu lieu la nuit du 12.



AUGMENTATION DE CAPITAL	Septembre 2011
TYPE DE SOCIÉTÉ	Sociétés Opérationnelles (Sociétés Anonymes)
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50 %
NOMBRE D'INVESTISSEMENTS	9
NATURE DES INVESTISSEMENTS	Sociétés Innovantes - Incubation, Amorçage
NOMBRE DE VÉHICULES	2
MONTANT COLLECTÉ	4,79 M€
VALEUR D'ORIGINE DE L'ACTION	100 €

EN RÉSUMÉ

OCP INCUBATEUR a été créé en juin 2011 afin d'apporter à des projets innovants un accompagnement opérationnel et financier. Plus qu'un simple investisseur en capital, *OCP INCUBATEUR* a participé à la création de plusieurs sociétés en tant que cofondateur. Constitution des équipes dirigeantes, réflexion stratégique, hébergement, sont autant de contributions qu'*OCP INCUBATEUR* met au service des entrepreneurs. Parmi les neuf projets financés initialement, trois sociétés étaient encore en activité en 2022.

The Family se positionnait à la frontière entre incubateur et fonds d'investissement. Cet acteur innovant de la French Tech avait pour objectif de proposer une palette de services variés aux entrepreneurs (formation, mise à disposition d'outils, événementiel...), tout en prenant une participation au capital des sociétés en phase d'amorçage qu'elle accompagnait. Après avoir été fortement impactée par la crise sanitaire de 2020, la société a dû être placée en liquidation en août 2022.

Demander Justice est leader en matière de procédures judiciaires en ligne. Les sites DemanderJustice.com, Litige.fr et SaisirPrudhommes.com proposent de régler tous types de litiges pécuniaires à l'amiable, et si nécessaire de saisir le Tribunal Judiciaire ou le Conseil des Prud'hommes. Près de 2 millions de dossiers ont été déposés sur les sites internet du groupe depuis sa création en 2012.

SeDomicilier confirme sa position de leader sur le marché de la domiciliation en ligne d'entreprises, avec plus de 50 000 clients actifs, une implantation dans 30 villes en France et des ambitions à l'international (cf. zoom).

Ce sont ces deux dernières sociétés qui devraient permettre de créer de la liquidité pour le portefeuille *OCP INCUBATEUR*.

ZOOM SUR... SEDOMICILIER

Créé en 2016, SeDomicilier.fr est le premier site internet permettant la domiciliation d'une entreprise 100% en ligne et en quelques minutes.

La société, qui compte aujourd'hui plus de 50 salariés, a pour objectif de simplifier les premières démarches administratives chronophages des créateurs d'entreprises, mais aussi des associations, professions libérales et freelances, en leur permettant d'obtenir un siège social en quelques clics.

SeDomicilier est devenu en 5 ans le leader français de la domiciliation d'entreprises sur internet. Fort de ses 80 adresses en France et des 50 000 entrepreneurs qu'elle accompagne quotidiennement, la société fait aujourd'hui figure de référence dans le paysage des services en ligne aux entreprises.

En 2022, SeDomicilier a également débuté son développement à l'international, en s'implantant notamment en Belgique. Avec un chiffre d'affaires et un résultat bénéficiaire en croissance, la société affiche aujourd'hui des indicateurs de nature à la rendre mature pour une acquisition par tous types d'investisseur.

AUGMENTATION DE CAPITAL	Juin 2009
TYPE DE SOCIÉTÉ	Holding Passive (Société Anonyme)
TAUX DE RÉDUCTION ISF	71,43 %
NOMBRE DE SOCIÉTÉS INVESTIES	11
NATURE DES INVESTISSEMENTS	Sociétés Innovantes - Amorçage
MONTANT COLLECTÉ	3,16 M€
VALEUR D'ORIGINE DE L'ACTION	105 €
CESSION	1 ^{er} semestre 2020

CAP ISF a pris des participations dans onze start-ups en 2009.

Le portefeuille étant arrivé à maturité, deux sociétés ont été cédées au cours de l'année 2019, permettant d'organiser la sortie de CAP ISF au 1^{er} semestre 2020.

PeopleDoc, spécialisée dans la dématérialisation de documents RH (bulletins de paye...), a été rachetée par le géant américain Ultimate Software, coté au NASDAQ, pour un montant d'environ 300 M\$.

Freshplanet, l'éditeur de jeux vidéo sur mobile, créé en 2009 à New York par le français Mathieu Nouzareth, a été cédé à Gameloft, filiale de Vivendi, qui souhaitait renforcer sa position de leader dans l'industrie du jeu mobile.

La revente des prises de participation de CAP ISF dans PeopleDoc et Freshplanet a permis de générer un retour global de 105% (hors avantage fiscal) pour les investisseurs.



ISF · INNOVATION

AUGMENTATION DE CAPITAL	Juin 2010
TYPE DE SOCIÉTÉ	Holding Animatrices (Sociétés Anonymes)
TAUX DE RÉDUCTION ISF	75 %
NOMBRE DE SOCIÉTÉS INVESTIES	8
NATURE DES INVESTISSEMENTS	Sociétés Innovantes - Venture Capital
MONTANT COLLECTÉ	7,87 M€
VALEUR D'ORIGINE DE L'ACTION	7,87 €
CESSION	2 ^{ème} semestre 2023

Créé en partenariat avec Partech, *ISF INNOVATION* regroupait à l'origine 4 holdings d'investissement dont la souscription a été ouverte au public dans le cadre d'une offre liée. 2 holdings d'investissement ont fait l'objet d'une dissolution anticipée en 2019, suivie d'une procédure de liquidation amiable clôturée en 2020. Les titres des 2 holdings restantes ont fait l'objet d'une offre de rachat en 2023.

Pour rappel, sur les 8 participations initiales de *ISF INNOVATION*, 2 sociétés ont été cédées en 2021, tandis que les 6 autres avaient cessé leur activité au cours des années précédentes.

En effet, la plateforme digitale de recrutement par intérim QAPA, après avoir conçu et opéré une puissante application de mise en relation entre PME et demandeurs d'emploi, a fait l'objet d'une acquisition industrielle par ADECCO.

TVTY, société spécialisée dans le marketing digital, avait fusionné avec HOLIMETRIX en 2019, avant d'être acquise par le groupe américain NIELSEN, leader mondial dans le domaine de l'analyse marketing des audiences et des données.

La revente de ces prises de participation a permis de générer un retour global de 45% (hors avantage fiscal) pour les investisseurs.



AUGMENTATION DE CAPITAL	Décembre 2010
TYPE DE SOCIÉTÉ	Holding Animatrice (Société Anonyme)
TAUX DE RÉDUCTION ISF OU IR	75 % ISF - 25 % IR
NOMBRE D'INVESTISSEMENTS	4
NATURE DES INVESTISSEMENTS	Sociétés Innovantes - Venture Capital
MONTANT COLLECTÉ	5,15 M€
VALEUR D'ORIGINE DE L'ACTION	100 €
CESSION	1 ^{er} semestre 2021

OCP INNOVATION a investi dans quatre PME en association avec la société de gestion Partech, qui s'est notamment chargée de la sélection et du suivi des projets.

Deux sociétés (Secret Sales et TB Cast) ont cessé leur activité avant 2019.

Alltricks, un site de vente en ligne de vélos et accessoires, a connu un beau développement avant d'être cédé à Decathlon en juillet 2019. Le produit de la cession à Decathlon est de 2,8 M€ au total pour OCP INNOVATION, soit un multiple de 2,9 fois le montant investi.

Sensee, société fondée par Marc Simoncini, spécialisée dans la vente en ligne de produits d'optique, était la seule société restant en portefeuille en 2020. Les réductions de coûts entreprises pour renforcer la rentabilité de sa division lentilles de contact (lentillesmoinscher.com) lui ont permis de limiter ses pertes. Le rachat de Sensee et Lentilles Moins chères par le groupe Acuitis a été annoncé en janvier 2020.

La revente des prises de participation d'OCP INNOVATION dans Alltricks et Sensee a permis de générer un retour global de 58% (hors avantage fiscal) pour les investisseurs.



Sensee.

72

AUGMENTATION DE CAPITAL	Décembre 2011, Juin et Décembre 2012
TYPE DE SOCIÉTÉ	Société Opérationnelle (Société Anonyme)
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50 %
NOMBRE D'INVESTISSEMENTS	9
NATURE DES INVESTISSEMENTS	Sociétés Innovantes - Incubation, Amorçage
MONTANT COLLECTÉ	2,50 M€
VALEUR D'ORIGINE DE L'ACTION	100 €
CESSION	1 ^{er} semestre 2023

OCP Incubateur Services a pour activité l'accompagnement opérationnel et financier de projets innovants à un stade précoce d'amorçage. Parmi les neuf projets incubés à l'origine, trois sociétés sont encore en activité en 2022. Demander Justice et SeDomicilier poursuivent leur développement à des stades d'avancement différents, tandis que la participation dans Le Collectionist a été cédée en décembre 2022 dans le cadre d'un tour de financement mené par Highland Europe.

Le Collectionist est une société spécialisée dans la location de résidences de luxe avec fournitures de services hôteliers. Avec son catalogue de plus de 1 000 villas, chalets et appartements

dans de nombreuses destinations prisées par sa clientèle internationale, la société a connu une croissance soutenue et régulière, y compris pendant la crise sanitaire de 2020.

Au premier semestre 2023, les actionnaires d'OCP Incubateur Services ont reçu une offre de rachat de leurs actions, d'un montant égal à 100% (hors avantage fiscal) du prix de souscription initial.

le @collectionist



AUGMENTATIONS DE CAPITAL	Juin et Décembre 2012
TYPE DE SOCIÉTÉ	Société Opérationnelle (Société Anonyme)
TAUX DE RÉDUCTION ISF	50 %
NOMBRE D'INVESTISSEMENTS	5
NATURE DES INVESTISSEMENTS	Pierres précieuses
NOMBRE DE VÉHICULES	1
MONTANT COLLECTÉ	2,49 M€
VALEUR D'ORIGINE DE L'ACTION	100 €

LE MOT DE L'ÉQUIPE

OCP Vendôme produit des pièces de joaillerie haut de gamme bénéficiant du label « Made in France » particulièrement reconnu auprès des acheteurs internationaux.

Cette stratégie vise à maximiser le potentiel commercial des pierres précieuses d'exception (pierres naturelles de couleur, non chauffées) utilisées dans le processus de fabrication tout en répondant au mieux à la demande des salles de vente et des acheteurs fortunés.

EN RÉSUMÉ

Depuis mi-2016, la société OCP Vendôme a été en phase active de vente de son stock de bijoux avec pierres serties, et a été pour cela accompagnée par un spécialiste des pierres de couleur avec qui la société a signé un contrat de conseil et de courtage. Dans ce contexte, la société avait pour projet de boucler un cycle d'achat-vente à horizon fin 2022.

Pour ce faire, la collection a régulièrement fait le tour du monde, confiée à des marchands, des privés, de grands joailliers et des designers. Elle est exposée aux salons de Tucson, Genève, Bâle et Hong Kong. Des mises aux enchères sélectives, en termes de produit et de géographie, sont à l'étude pour certains des lots.

LE CYCLE D'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

- 1 ACHAT DE PIERRES PRÉCIEUSES ET DE PIERRES FINES
- 2 CERTIFICATION PAR LES LABORATOIRES INDÉPENDANTS, MONDIALEMENT RECONNUS (GIE, SSEF, GUBELIN, GRS...)
- 3 MONTAGE MAJORITAIRE EN FRANCE SOUS FORME DE BIJOUX OU DE PARURES
- 4 VENTE DU PRODUIT TRANSFORMÉ AUPRÈS D'UNE CLIENTÈLE SPÉCIALISÉE

Les différentes opérations de commercialisation ont permis de solder en 2022 les 3 derniers actifs du portefeuille. Au total, depuis 2016, 13 positions ont été désinvesties, pour près de 1,3M€.

La revente de l'intégralité des pièces de joaillerie a permis à la société d'adresser à ses actionnaires une offre de rachat de leurs actions, d'un montant égal à 75% de leur prix de souscription initial (hors avantage fiscal).



GROUPE OCP



GROUPE OCP

66, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris
T. +33 (0) 1 83 64 31 00 - contact@groupeocp.com
www.groupeocp.com