



RÉDUISEZ VOS IMPÔTS

EN INVESTISSANT DANS UN ACTIF DURABLE

UN MARCHÉ EN FORTE CROISSANCE

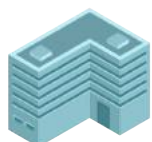
Les centres d'affaires représentent une alternative à la location de bureaux en bail 3/6/9. Grâce à une offre comprenant de nombreux services ainsi qu'à la flexibilité des contrats proposés, l'hébergement en centre d'affaires séduit de plus en plus de PME, de grands groupes et de professions libérales.



MARCHÉ DES CENTRES D'AFFAIRES

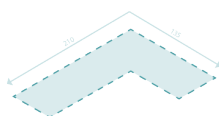
Le marché des centres d'affaires enregistre une croissance à deux chiffres en France et dans le reste du monde, témoignant de l'augmentation de la demande en espaces de bureaux.

Le potentiel de croissance est encore important en France : à titre d'exemple, le Royaume-Uni compte 2 100 centres d'affaires sur une surface cumulée de 5 500 000 m², soit dix fois plus qu'en France.



450 000 m²

**SURFACE TOTALE
DES CENTRES D'AFFAIRES
EN FRANCE**



1 230 m²

**SURFACE MOYENNE
D'UN CENTRE D'AFFAIRES
EN FRANCE**



360

SITES EN FRANCE



+ 20 %

**TAUX DE CROISSANCE
DU MARCHÉ DES CENTRES
D'AFFAIRES EN FRANCE**

Sources: Synaphe & Deskmag Survey, étude de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (l'« ORIE ») / Région Ile-de-France.

L'évolution de la demande des entreprises en matière de bureaux ne se fait pas au détriment de la rentabilité pour les propriétaires d'actifs. En effet, à surface égale, un centre d'affaires génère deux à trois fois plus de chiffre

d'affaires qu'une location en bail 3/6/9. La mutualisation des espaces et des services permettent de créer plus de valeur pour les exploitants.

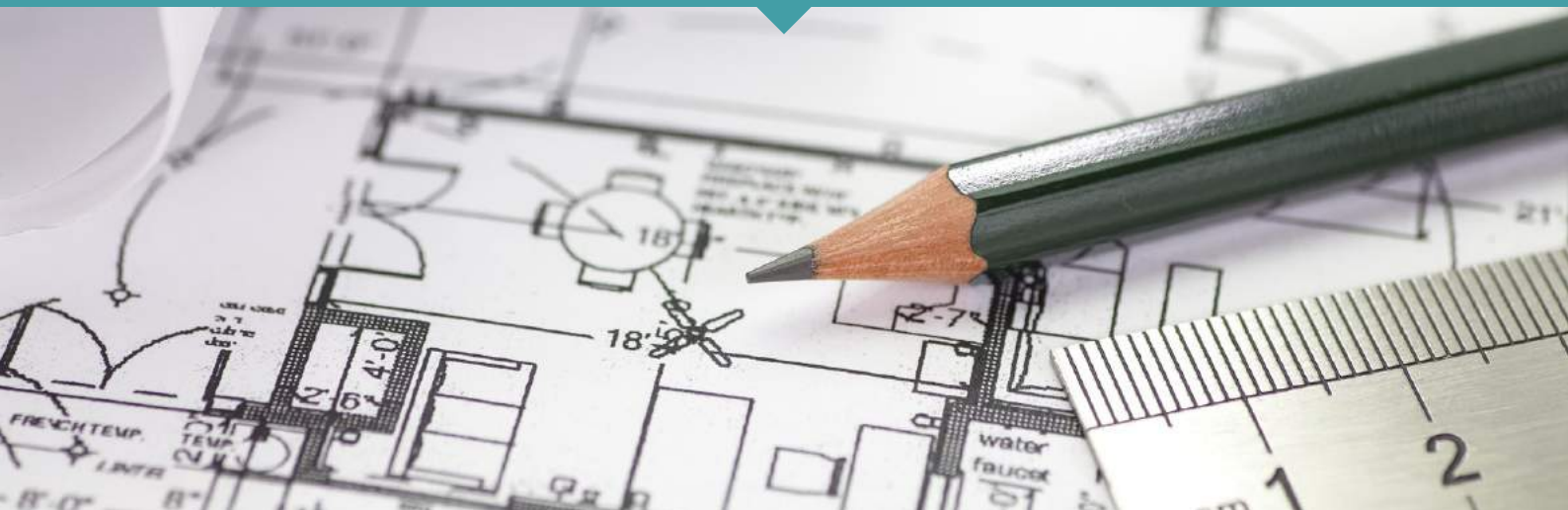
793€ / m²
REVENU ANNUEL MOYEN
EN CENTRE D'AFFAIRES

VS

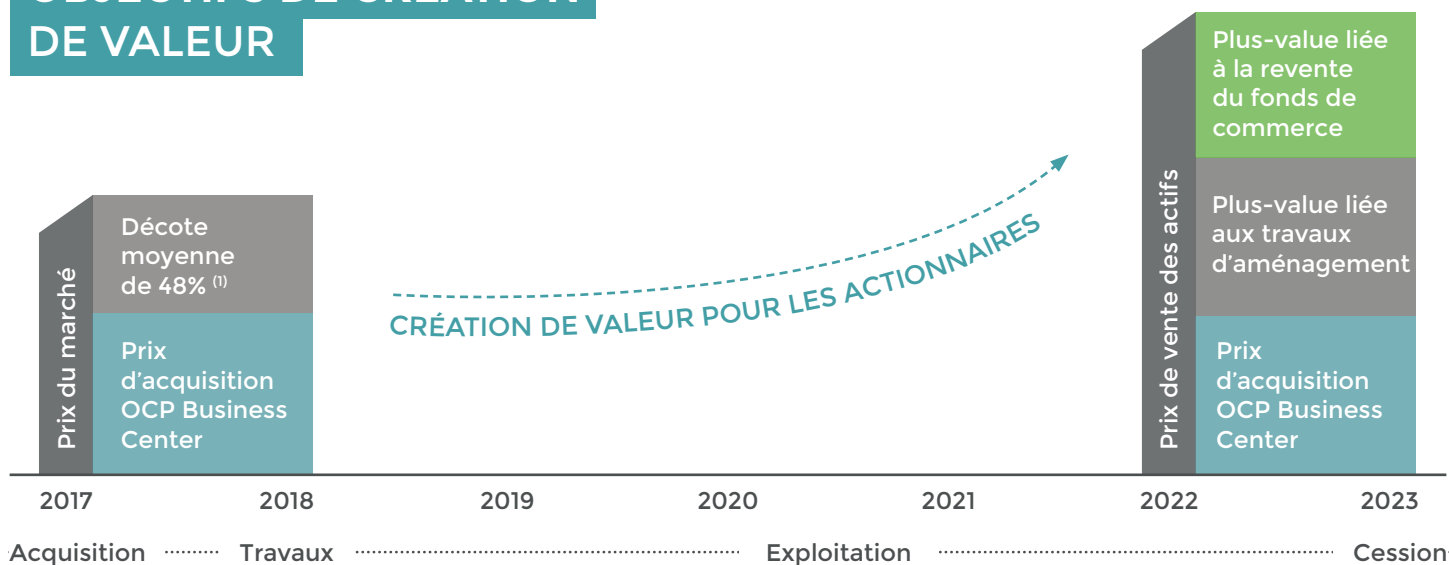
280€ / m²
REVENU ANNUEL MOYEN
EN BAIL 3/6/9

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

Le Groupe OCP Finance réalise l'acquisition d'immeubles et de plateaux de bureaux à Paris afin de les exploiter dans le cadre d'une activité de centres d'affaires, c'est-à-dire d'hébergement et de services aux entreprises. L'activité des sociétés OCP Business Center repose sur des revenus récurrents versés par des occupants de moyen/long terme.



OBJECTIFS DE CRÉATION DE VALEUR



⁽¹⁾ Décote moyenne constatée sur le prix des acquisitions immobilières réalisées par les sociétés OCP Business Center 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,15 et OCP Club Deal 1 par rapport au prix moyen par secteur publié par la Chambre des notaires de Paris.

Ces hypothèses sont communiquées à titre purement indicatif, les sociétés OCP Business Center ne sont pas en mesure de garantir la réalisation effective d'une de ces hypothèses. Celle-ci dépendra de l'activité et des conditions de marché futures. Il est précisé que les investisseurs bénéficient d'une préférence à hauteur de 125 % sur les dividendes, le rachat des actions et le boni de liquidation éventuels.

LE GROUPE OCP | Finance

OCP Business Center est une société du groupe OCP FINANCE créé par Jeremy OININO (HEC/Telecom Paris) et Olivier CAHANE (HEC/Telecom Paris) afin de concevoir des solutions d'investissement innovantes en direction des particuliers et des entreprises.

Depuis 2013, le groupe OCP FINANCE développe une offre de centres d'affaires sous la marque OCP Business Center et Bureauspot.

Pour ce faire, OCP FINANCE a recruté des professionnels bénéficiant d'expériences complémentaires au sein de grands groupes (Regus, BNP Paribas Real Estate...).

A ce jour, le groupe OCP FINANCE détient 14 centres d'affaires, principalement à Paris et ambitionne de devenir leader sur ce marché d'ici 5 ans.

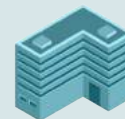
DISTRIBUTION ET FISCALITÉ



SOUSCRIPTEUR



OCP BUSINESS CENTER



CENTRES D'AFFAIRES

..... INVESTISSEMENT ACHAT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

50%

DE RÉDUCTION D'IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE (ISF)

dans la limite de 45 000 € pour un investissement maximum de 90 000 € (art. 885-0 V bis du CGI).
Exemple : pour un investissement de 20 000 €, vous obtenez une réduction d'ISF de 10 000 €.

18%

DE RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU (IR)

dans la limite de 10 000 € (art. 199 tercedies du CGI).
Exemple : pour un investissement de 20 000 €, vous obtenez une réduction d'IR de 3 600 €.

100%

DE L'INVESTISSEMENT EXONÉRÉ

au titre du patrimoine soumis à l'ISF (art. 885-I ter du CGI).

65%

D'ABATTEMENT À L'IR

sur les plus-values éventuelles à partir de 4 ans de détention des titres (art. 150-0 D du CGI).



OCP Business Center 5

AVERTISSEMENT

Il appartient à l'investisseur d'apprécier l'intérêt d'un investissement dans OCP Business Center par rapport à sa situation particulière. A cet effet, les investisseurs peuvent faire la demande à la société de tout document de nature à éclairer leur prise de décision directement à l'adresse contact@ocpfinance.com.

L'attention des investisseurs est attirée sur les risques liés à un investissement dans OCP Business Center, en particulier sur :

1

Le risque de perte en capital ainsi que l'absence de garantie de rendement pour les investisseurs.

2

le risque d'illiquidité dans la mesure où OCP Business Center n'a prévu aucun mécanisme particulier de sortie pour les investisseurs.

3

le risque de remise en cause de l'avantage fiscal.

UNE SÉLECTION RIGOUREUSE



EMPLACEMENT

- Paris et première couronne en priorité
- Moins de 5 minutes du métro
- Centre d'activités économiques



-48%

PRIX

- Achat de locaux vides
- Partenariats avec des institutionnels et des brokers reconnus
- Décote moyenne de 48% par rapport au prix du marché ⁽¹⁾



AMÉNAGEMENT

- Surfaces comprises entre 400 m² et 3 000 m²
- Plateaux de bureaux ou immeubles en pleine propriété
- Travaux d'aménagement réalisés par des architectes spécialisés

⁽¹⁾ Décote moyenne constatée sur le prix des acquisitions immobilières réalisées par les sociétés OCP Business Center 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15 et OCP Club Deal 1 par rapport au prix moyen par secteur publié par la Chambre des Notaires de Paris.

EXEMPLE DE RÉALISATION



OCP Business Center 6



5, AVENUE INGRES - 75016 PARIS - Métro La Muette / Ranelagh

Prix d'acquisition : 6 020€/m² > Prix moyen dans le secteur : 9 769 €/m²

Source : Chambre des Notaires de Paris.

AUTRES EXEMPLES D'ACQUISITION ⁽³⁾

66 avenue des Champs-Élysées 75008 Paris : 6 974 €/m² > Décote de 52% par rapport au prix du marché

24 rue de Clichy 75009 Paris : 5 950 € / m² > Décote de 44 % par rapport au prix du marché

6 rue de Musset 75016 Paris : 4 730 € / m² > Décote de 48 % par rapport au prix du marché

18 rue Goubet 75019 Paris : 2 680 €/m² > Décote de 59% par rapport au prix du marché

60 avenue Gambetta 75020 Paris : 3 278 € / m² > Décote de 54% par rapport au prix du marché

5 avenue du Général de Gaulle 94160 Saint-Mandé : 3 998 €/m² > Décote de 43% par rapport au prix du marché

13 avenue Gabriel Péri 93400 Saint-Ouen : 1 057 €/m² > Décote de 76% par rapport au prix du marché

⁽³⁾ Biens acquis par les sociétés OCP Business Center et OCP Club Deal entre 2014 et 2016

SYNTHÈSE DU DISPOSITIF ET DES FRAIS

STATUT JURIDIQUE	SOCIÉTÉ ANONYME
NATURE DE L'OPÉRATION	AUGMENTATION DE CAPITAL
MONTANT DE L'OPÉRATION	5 000 000 €
AVANTAGE FISCAL	RÉDUCTION D'ISF DE 50% DU MONTANT INVESTI RÉDUCTION D'IR DE 18% DU MONTANT INVESTI
DROITS D'ENTRÉE	AUCUN
FRAIS DE SORTIE	AUCUN
PRIX D'EXERCICE	100 € PAR ACTION
SOUSCRIPTION MINIMUM	10 000 €
CLÔTURE DES SOUSCRIPTIONS	14 JUIN 2017

ESTIMATION DES FRAIS LIÉS À L'ÉMISSION	
FRAIS DE CONSEIL VERSÉS À OCP FINANCE	50 000 €
HONORAIRES DE CONSEIL ET D'ASSISTANCE	6 % DU MONTANT DE L'OPÉRATION

ESTIMATION DES FRAIS ANNUELS DE MANAGEMENT	
RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS	1,5 % DU MONTANT DE L'OPÉRATION
FRAIS VERSÉS À OCP FINANCE	1,5 % DU MONTANT DE L'OPÉRATION

Les sociétés OCP Business Center appartiennent au Groupe OCP Finance, SAS au capital de 46 295,00 € - RCS Paris 519 782 841
Siège social 49-51, rue de Ponthieu 75008 Paris - Droits à l'image : Meero.



Photos d'illustration

66, avenue des Champs-Élysées
75008 Paris - France

44.\$; <=>?=@=A\$" B; CDAE)FGAH=A
73665\$#; IJA

FDVAFSDFR

6+\$58\$49\$8+\$66

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O

?! #%%&' \$O@1' * <' \$. \$10+@>. A&' @26B" 557
= 6BFH P!
= 3 U G5DF / DX P! M!
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$2

8#%&' \$(' \$ < & 11' > \$. \$ / O% + 12345?87
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$8

4#O9:\$(' 1\$), O11' &%1\$. \$ / O% + 12345?37
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$9

88#O9:\$(' 1\$), O< / 1. C* - 1C' 1\$. \$ / O% + 123455D7
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$3

4#O9:\$(&\$; °\$(' \$; O&* *' \$. \$10+@>. <O@ (C26" ?857
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$4

4#O9:\$(@: %' 1\$. \$ / O% + 12345?87
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$5

?D. ! 8#%&' \$; A&= ' > \$. \$ / O% + 12345?67
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$1

85#O9:\$(O<= ' >>O\$. \$ / O% + 12345! 57
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$+3

??#%&' \$(' \$ * A&% <' *\$. \$ / O% + 12345?47
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$+6

38#%&' \$(&\$E=; \$10+@>. (' @+1\$. \$ / O% + 12345?57
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' %&' \$() *%\$+



! "#\$' %&' \$(' \$) *%\$+
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$7

" 3#%&' \$ / A / +@) A&%>\$. \$ / O% + 12345??7
= 6BFH P
= 3 U G5DF / DX P! M!
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$++

?D3#%&' \$10+@>. FO) G&' 1\$. \$ / O% + 12345547
= 6BFH P
= 3 U G5DF / DX P M
= / " #S

! "#\$' &, -.), , \$"). /)O\$+2

! 4# / O110; ' \$(&=O+*\$. \$ / O% + 12345?57
= 6BFH P!
= 3 U / " #S
= / " #S

- EN EXPLOITATION
- CHANTIER EN COURS

NE0S3 (&%) "\$& / #) 4) (<" \$#. 0S1" \$50' P\$; " \$104&R. ' #) "% / \$0 (41# (" \$ 540\$ 0455%0)\$ 4. \$ 50' P\$ S %T" / \$ 540\$ # " &)" . 0\$ 5. 21' (\$ 540\$ 14\$ +J4S 20" \$; " \$U%) 4' 0" #S; " \$, 40' #M

NOS ACQUISITIONS

