

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2009 B 19542
Numéro SIREN : 517 668 109
Nom ou dénomination : PHONE CAPITAL OPCl

Ce dépôt a été enregistré le 26/07/2022 sous le numéro de dépôt 95982

PHONE CAPITAL OPCI

ORGANISME PROFESSIONNEL DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

COMPTES ANNUELS

31/12/2021

Bilan au 31 Décembre 2021 en Euros – Actif

	31/12/2021	31/12/2020
Actifs à caractère immobilier (1)	45 330 736,50	44 813 876,35
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)		
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	36 727 147,21	41 242 174,43
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (2)	8 603 589,29	3 571 701,92
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	851 197,54	567 205,24
Dépôts	851 197,54	567 205,24
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires		
Autres créances	132 613,71	92 844,62
Dépôts à vue	821 271,35	50 148,91
Total de l'actif	47 135 819,10	45 524 075,12
(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement		
(2) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés		

Bilan au 31 Décembre 2021 en Euros – Passif

	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres (= actif net)	46 995 852,98	45 396 783,01
Capital	39 143 546,88	43 617 510,18
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)		
Résultat de l'exercice (1)	7 852 306,10	1 779 272,83
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	139 966,12	127 292,11
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	139 966,12	127 292,11
Total du passif	47 135 819,10	45 524 075,12
(1) Y compris comptes de régularisation		

Compte de résultat au 31 Décembre 2021 en Euros

	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		162 333,74
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	8 053 342,78	2 024 601,63
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	304 319,17	99 306,49
Total I	8 357 661,95	2 286 241,86
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	42 781,64	103 318,43
Total II	42 781,64	103 318,43
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	8 314 880,31	2 182 923,43
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III		
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 965,96	28 747,78
Autres charges financières		
Total IV	1 965,96	28 747,78
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-1 965,96	-28 747,78
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	460 608,25	360 525,97
Autres charges (VII)		
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	7 852 306,10	1 793 649,68
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	7 852 306,10	1 793 649,68
Comptes de Régularisation (X)		-14 376,85
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	7 852 306,10	1 779 272,83

* en cohérence avec l'actif du bilan, comprend notamment les intérêts sur comptes courant.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

I- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le règlement n°2014-06 de l'autorité des normes comptables du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

1 - Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celle arrêtée par l'évaluateur de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La SPPICAV valorise les immeubles, terrain, droit réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

- a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte*

La SPPICAV désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. Il réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobiliers procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

c) Immeubles en cours de construction

L'OPPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

1-2 Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

2 - Endettement

L'OPPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

4 - Les commissions

4-1 Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

4-2 Les commissions variables

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5 - Dépréciations sur créances locatives

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciations.

6 - Provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPPCI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risque n'a été comptabilisée.

7- Autres informations

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

			31/12/2021	31/12/2020
Actif net en début d'exercice		+	45 396 783,01	45 309 155,81
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		+		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)		-	442 471,08	644 947,75
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		-		
Différences de change		+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		+/-	-4 031 492,22	- 902 550,17
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	32 756 290,36			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	- 36 787 782,58			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		+/-		- 3 644,83
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	0			
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>	0			
Distribution de l'exercice précédent ¹		-		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation		+/-	7 852 306,10	1 793 649,68
Acomptes versés au cours de l'exercice :				
sur résultat net ¹		-	1 779 272,83	154 879,73
sur cessions d'actifs ¹		-		
Autres éléments		+/-		
Actif net en fin d'exercice		=	46 995 852,98	45 396 783,01

1 Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

2 Versements au sens de l'article L.214-69 et L. 214-91

III- COMPLEMENTS D'INFORMATION

1 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Non concerné

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Non concerné

2 - Evolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)						
▪ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	41242 174,43	483 535,00		- 4 031492,22	36 727 147,21	
Total	41242 174,43	483 535,00		- 4 031492,22	36 727 147,21	-
Total frais inclus						

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Secteur d'activité	31-12-21	31-12-20
Bureaux, dont		
Paris		
Ile de France	3 547 161.20	7 100 035.73
Province	33 179 936.01	34 142 138.70
Etranger		

3 - Contrats de Crédit-bail

Non concerné

4 - Autres actifs à caractère immobilier

- dépôts et cautionnements versés : Néant

- avances en comptes courant : 8 603 589.29 € contre 3 571 701.92 € au 31-12-2020

5 - Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
T27	A0000731	282 222,81	PHONE MARIE CURIE	282 222,81	EUR	0,60%
T27	A0000334	3 382 711,77	PHONE ORLY	3 382 711,77	EUR	7,20%
T27	A0000270	328 615,64	PHONE TOULOUSE	328 615,64	EUR	0,70%
T27	A0000178	2 758 381,61	FINANCIERE LA GALERI	2 758 381,61	EUR	5,87%
T27	A0000149	1 512 395,62	VALBUC	1 512 395,62	EUR	3,22%
T27	A0000148	1 906 890,99	PHONE FLEURY	1 906 890,99	EUR	4,06%
T27	A0000167	- 1 567 629,15	PHONE OCEANIA	- 1 567 629,15	EUR	-3,34%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des vente à terme de devises		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	29 514,00	5 912,00
Syndics		
Autres débiteurs	103 099,71	86 932,62
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
Total	132 613,71	92 844,62

7 - Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées			
Rachats réalisés	5 322,00	442 471,08	
Montants nets	-5 322,00	-442 471,08	
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	39 143 546,88	43 619 572,52
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	7 852 306,10	1 793 649,68
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		-14 376,85
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		-2 062,34
Provisions		
Total des capitaux propres	46 995 852,98	45 396 783,01

TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Part D1					
Actif Net	46 995 852,98	45 396 783,01	45 309 155,81	45 881 073,34	43 753 059,03
Nombre de parts	540 663,00	545 985,00	553 914,00	565 352,00	576 112,00
Valeur liquidative	86,92	83,14	81,79	81,15	75,94
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	3,29	0,28	2,50	2,71	2,03
Capitalisation unitaire					

8 - Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des autres emprunts		
Total des dépôts de garanties reçus		
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
Total opérations de change à terme de devises		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités		
Charges refacturées		
Autres créditeurs	139 966,12	127 292,11
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	139 966,12	127 292,11

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Non concerné

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Non concerné

9 - Détail des provisions pour risque

Non concerné

10 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2021	31/12/2020
Loyers		
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers	197 692,80	162 333,74
Total	197 692,80	162 333,74

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes SAS / SCPI	8 053 342,78	2 024 601,63
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	8 053 342,78	2 024 601,63

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts des avances en comptes courant	106 626,37	87 051,72
Autres produits		12 254,77
Autres revenus immobiliers		

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts sur emprunts immobiliers	42 781,64	103 318,43
Charges sur emprunts immobiliers		

11 - Produits et charges sur opérations financières

Charges sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instrument financiers à terme		28 383,75
Dettes financières	1 965,96	364,03
Autres charges financières		
Total	1 965,96	28 747,78

12 - Frais de gestion

a) les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPPCI et représentent 10% TTC de l'actif net TTC.

Ils couvrent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens et la rémunération de la société de gestion qui représente au maximum 4,00 % TTC de l'actif net.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au	Montant au
	31/12/2021	31/12/2020
Commission société de gestion	369 677,03	267 070,57
Commission administrative	22 124,36	17 440,65
Commission dépositaire	33 636,00	25 302,75
Honoraires commissaire aux comptes	22 628,00	29 305,00
Honoraires experts immobiliers	9 850,00	22 223,00
Redevance AMF		-3 457,00
Frais d'acte et d'avocat	2 692,86	2 641,00
Total	460 608,25	360 525,97

b) Les frais de gestion variables

Non concerné

13 - Résultat sur cession d'actifs

Non concerné

14 - Engagements reçus et donnés

NEANT

15 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	7 852 306,10	1 793 649,68
Régularisation du résultat net		-14 376,85
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	7 852 306,10	1 779 272,83
Report des résultats nets		
Report des plus values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs		
Total des sommes à affecter (I + II)	7 852 306,10	1 779 272,83
Distribution	1 779 272,83	154 904,23
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	1 779 272,83	154 904,23

16 - Tableau des filiales et participations

Sociétés	Cap (€)	Capitaux propres	Quote part du capital détenu en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non- encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (Bénéfice ou perte) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						

A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1%

1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)

SARL Marie Curie	97 900	524 413	100%	331 503	2 652 083	282 223	0	625 887	11 889	224 030	0
SARL Phone Fleury	100 000	-591 780	100%	100 000	3 295 362	1 906 891	0	1 345 531	-579 772	0	0
SARL Phone Sidot	240 500	1 965 847	100%	907 261	3 557 914	851 198	0	784 522	433 694	367 689	0

SARL Valbuc	8 000	127 439	100%	77 500	4 550 025	1 512 396	0	1 072 570	113 301	101 411	0
SARL Phone Oceania	10 000	581 163	100%	233 063	10 225 262	-1 567 629	0	1 660 761	535 019	667 749	0
SARL FLG	22 710	-2 325 317	100%	1 335 022	3 276 822	2 758 382	0	1 087 251	-938 591	0	0
SARL Phone Toulouse	11 350	-137 639	100%	212 145	5 622 518	328 616	0	606 495	-368 275	329 796	0
SARL Phone Orly	15 050	-1 842 622	100%	773 160	3 547 161	3 382 712	0	795 890	-1 239 192	0	0

PHONE CAPITAL OPCI
Société de Placement Professionnelle à Prépondérance Immobilière à Capital
Variable
Siège social : Tour Maine Montparnasse 33 Avenue du Maine
75 755 Paris Cedex 15
517 668 109 RCS Paris

(La « *Société* »)

Rapport annuel du Président présenté à l'Assemblée Générale Annuelle

Exercice clos le 31 décembre 2021

Mesdames et Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Annuelle d'approbation des comptes pour vous rendre compte de l'activité de la société PHONE CAPITAL OPCI (ci-après la "**Société**") au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et des résultats de notre gestion au cours de l'exercice écoulé et soumettons à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Les comptes annuels, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du plan comptable en vigueur de la SPPPICAV.

D'autre part, il vous sera rendu compte de la mission de votre Commissaire aux comptes.

Son rapport, celui de votre Président, de même que les comptes, le bilan et les documents ou renseignements s'y rapportant, comprenant le cas échéant la liste des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales s'étant avérées significatives en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions réglementaires.

Conformément aux dispositions légales, nous vous présentons notre rapport de gestion.



1. Objectifs de Gestion de la SPPPICAV

La stratégie d'investissement vise à proposer à des investisseurs autorisés la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des actifs immobiliers (composés principalement d'immeubles tertiaires situés en province et en banlieue parisienne), et pour une durée de détention d'environ dix-huit (18) ans.

La poche immobilière se compose d'actifs, détenus directement ou indirectement, loués ou offerts à la location. Les actifs immobiliers sont localisés principalement en province ou en région parisienne (hors Paris). Les actifs ciblés ont un prix d'acquisition hors frais compris entre 1 M€ et 12,75 M€. Par exception et sous réserve d'un accord préalable du conseil d'administration un investissement pouvant atteindre 15 M€ pourra être envisagé.

Les investissements sont de type "opportuniste" (espérance de rendement et risque élevé).

2. Evolution des marchés immobiliers au cours de l'exercice

La pandémie de la Covid-19 qui a impacté l'économie européenne à compter du début de l'année 2020 s'est poursuivie durant l'année 2021.

Malgré la crise sanitaire, la demande placée repart à la hausse, grâce notamment à la concrétisation de grandes opérations et au dynamisme constant des PME/PMI.

La demande placée sur le marché des bureaux en régions atteint près de 1,8 million de m² placés en 2021, soit une hausse notable de +43% sur un an, et retrouve un niveau au-dessus de la moyenne sur 10 ans (+18%).

S'agissant du marché bordelais, 52 000 m² ont été commercialisés, en hausse de + 23 %. Il y a un engouement pour le centre et l'Ouest (Mérignac) qui devrait se poursuivre avec les prochaines livraisons, 42 400 m² dans le Centre et 28 400 m² pour l'Ouest.

Le marché toulousain a enregistré un net rebond de l'activité avec une demande placée qui a atteint 107 700 m² (vs 63 000 m² en 2020). Cette reprise se caractérise par un retour des transactions > à 1 000 m². Les grandes transactions se sont concrétisées sur des immeubles neufs pour 30% d'entre elles.

Sources : CBRE

BNP Paribas Real Estate

3. Activité et faits marquants

Crise sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19

La pandémie de la Covid-19 s'est poursuivie pendant l'année 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant, ainsi que la liquidité et notamment le respect des clauses prévues dans les contrats de prêt et imposées par les banques.

Afin de lutter contre la propagation du virus de la Covid-19, le gouvernement a mis en place des mesures entraînant un confinement de la population entre le 03 avril 2021 et le 03 mai 2021 et fermeture de certains commerces entre le 03 avril 2021 et le 18 mai 2021 (Décret n° 2021-384 du 2 avril 2021).

Hormis le centre commercial « La Galerie » situé à Mulhouse (68) qui a été contraint de fermer ses portes pendant cette période, les locataires ont poursuivi leur activité normalement et n'ont formulé aucune demande relative aux loyers dus pendant cette période de confinement.

Suite à cette période de fermeture du centre commercial et aux demandes formulées par les locataires du centre, relative aux loyers dus pendant cette période de confinement, la société bailleuse a consenti des franchises de loyer exceptionnelles hors taxes et hors charges. Les taxes et charges restant dues.

Phone Orly

La société Phone Orly a signé une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives en date du 27 mai 2021 au profit de la société LP Promotion pour la cession d'une parcelle de 3 250 m² correspondant à l'emprise du bâtiment B et de ses abords immédiats, au prix minimum de 4 272 606 € hors droits et hors



taxes pour une surface plancher de 6 200 m², lequel sera ajusté en fonction de la surface plancher autorisée aux termes de l'arrêté du permis de construire.

Cette promesse a été prorogée par un avenant dans lequel il est prévu la prorogation du délai de dépôt du permis de construire par le bénéficiaire jusqu'au 9 janvier 2022.

Ce promoteur souhaite réaliser un projet de co-living.

Pour faire aboutir ce projet, les gérants essayent de :

- faire annuler une division en volume de la parcelle (détenue avec 2 autres co-volumiers)
- obtenir l'accord d'un dernier locataire pour déménager du bâtiment B au bâtiment A ou de quitter le site. - renégocier les modalités du CBI adossé à l'actif.

Phone Toulouse

Le locataire Orange a quitté les locaux comme prévu au 30 septembre 2021.

Nous rappelons que le terrain est gelé jusqu'en 2024 dans le cadre d'un PAE (Programme d'Aménagement Ensemble) et que l'arbitrage de cet actif ne pourra se faire qu'à la levée de la période de gel.

La société a accordé une exclusivité jusqu'au 3T2022 à la société de promotion « Edouard Denis » (filiale de la société Nexity) pour l'étude d'un programme de 323 logements (21 000 m²). Cette exclusivité permettra à notre partenaire de négocier avec les autorités administratives et d'investir dans les études nécessaires à la validation du projet.

Phone Fleury

Nous rappelons qu'une démolition des bâtiments A et C est envisagée. Ces derniers seront libérés par le locataire à la fin du 1er trimestre 2022.

Un bail commercial a été signé avec Orange sur le bâtiment B d'une durée de 10 ans dont 6 ans ferme, ayant commencé à courir le 1er janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2031, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charge de 370 000 €.

Phone Sidot Montpellier

Le locataire Orange devait quitter les lieux au 4^{ème} trimestre 2021 mais il a informé le gérant qu'il souhaitait rester plus longtemps et quitter les lieux à compter du entre le 3T2022 et le 3T2023.

Nous rappelons que la société avait signé une offre de vente au profit du promoteur Nexity pour la réalisation d'un projet d'une surface de plancher de 15 000 m².

La volonté d'expropriation de la SERM n'est plus aujourd'hui d'actualité. Les gérants ont obtenu de la société locale d'aménagement une fiche de lot permettant la constructibilité du foncier pour 15 000 m².

Phone Bachut

En date du 30 août 2021, la SPPICAV PHONE CAPITAL, Associé unique, a décidé de dissoudre la société Phone Bachut de manière anticipée et de réaliser une transmission universelle de son patrimoine à la SPPICAV PHONE CAPITAL.

Financière La Galerie

La nouvelle enseigne de restauration du Groupe Bertrand VOLFONI, dont le bail commercial avait été signé le 28 décembre 2020, a ouvert au public courant le 3T2021 dans le centre commercial.

Également, trois congés ont été reçus en fin d'année 2021 de la part de l'opticien, du chocolatier et de Palais des Thés. Les cellules vont donc être libérées courant l'année 2022.

Phone Oceania

Il est envisagé de démolir le bâtiment et de construire, sur la même parcelle, un immeuble de bureaux pour le locataire actuel et des immeubles résidentiels (cela nécessite un changement du PLU).

Pour ce faire, il est nécessaire d'obtenir l'accord du locataire, en effet il y a un bail commercial en cours, d'une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 10 octobre 2019 pour se terminer le 9 octobre 2028, et le locataire ne souhaite pas quitter les lieux avant cette date.

Une fois l'accord du locataire obtenu, il convient d'obtenir de la ville la mutation du solde de la charge foncière en usage résidentiel



Phone Marie Curie Tour

Pour rappel, concernant le site de La Ville-aux-Dames, le locataire Orange a quitté les lieux au 30 juin 2020. L'actif est actuellement sur le marché à la fois de la location et de la vente. Quelques visites ont été effectuées principalement à des promoteurs.

Concernant le site de Valenciennes, le locataire Orange a libéré le 3ème et 4ème étage le 30 septembre 2021. de l'immeuble. La durée initiale du bail commercial actuel a été prorogée de 9 ans à 12 ans, par un avenant. Le preneur a également renoncé à sa faculté de donner congé au 30 septembre 2024.

Valbuc

Le bailleur est en négociation avec le locataire unique (GEMS) et son Conseil britannique (CBRE) afin d'essayer de renouveler le bail actuellement en tacite prorogation.

La société a provisionné 900 000 € de travaux pour le ravalement de l'immeuble et les travaux de la toiture. Les travaux urgents de rénovation de la toiture et du changement de la chaudière ont été commandés par le bailleur.

- **Composition de l'actif brut**

Au 31 décembre 2021, les actifs immobiliers détenus par PHONE CAPITAL OPCI représentent 96,17% de l'actif brut de la SPPPICAV.

Les autres actifs financiers représentent 2,09% et les liquidités représentent 1,74 %.

- **Performance annuelle de la SPPPICAV**

La valeur liquidative de la SPPPICAV s'inscrit en hausse de 4,55% sur l'année 2021.

- **Poche immobilière**

Au 31 décembre 2021, la poche immobilière de la SPPPICAV est composée des actifs immobiliers suivant :

- 707 avenue du Marché Gare - Montpellier (34);
- 9 avenue Marie Curie - La Ville aux Dames (37);
- 380 rue Marcelin Berthelot- Fleury les Aubrais (45);
- 551 rue de la Minière - Buc (78);
- 54 rue Sauvage - Mulhouse (68) ;
- 12 avenue du Maréchal Joffre - Mérignac (33)
- 41 rue Soupetard -Toulouse (31)
- 3-5 rue du Pont des Halles - Rungis (94)
- rue Hector Berlioz « La Chasse Royale » - Valenciennes (59)

- **Caractéristiques des polices d'assurance**

Les sociétés filiales ou les crédits bailleurs ont souscrit des contrats d'assurance multirisque, propriétaire non occupant, auprès de différentes compagnies d'assurance, couvrant les immeubles du portefeuille :

Filiales	Immeubles	Compagnie d'Assurance	Principales garanties	Risque maximum couvert
Phone Sidot SARL	707 avenue du Marché Gare 34000 Montpellier	AXA	Incendie et risques annexes, RC propriétaire non occupant.	6 500 000€
Phone Marie Curie SARL	9 avenue Marie Curie 37700 La Villes aux Dames	AXA	Incendie et risques annexes, RC propriétaire non occupant. Incendie, dommages électriques,	NC



Phone Fleury SARL	380 rue Marcellin Berthelot 45000 Fleury les Aubrais	SADA(Devk)	évènements climatiques, catastrophes naturelles, RC, dégât des eaux, vol, vandalisme.	15 000 000 €
Valbuc SARL	551 rue de la Minière 78530 Buc	ACE	Incendies/explosions, tempêtes, ouragans, émeutes/actes de vandalisme, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, vol, bris de glaces et appareils sanitaire, bris de machines, effondrement, RC Perte de loyers limitée à 3 ans	Valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre
Financière La Galerie	52 rue Sauvage Mulhouse 68000	Gras Savoye	Incendie, dommages électriques, évènements climatiques, catastrophes naturelles, RC, dégât des eaux, vol, vandalisme.	19 310 000 €
Phone Océania SARL	12 av du Marechal Joffre Mérignac 33700	Gras Savoye	Incendie et risques annexes, RC propriétaire non occupant.	NC
Phone Toulouse	41 rue Soupetard Toulouse 31000	AXA	Multirisques (incendie, dégâts des eaux, catastrophes naturelles.....), perte de loyers limitée à 2 ans de loyers	7 772 000 €
Phone Orly	3-5 rue du Pont des Halles 94 Rungis	Gras Savoye	Incendie, dommages électriques, évènements climatiques, catastrophes naturelles, RC, dégât des eaux, vol, vandalisme.	9 000 000 €

- **Activité de la Société en matière de Recherche et Développement**

Votre société n'a enregistré, au cours de l'exercice, aucune dépense dans le domaine des activités de recherche et développement.

4. Résultat de l'activité

- **Analyse des résultats**

Les comptes relatifs à l'exercice clôturé le 31 décembre 2021, sont présentés dans les documents mis à votre disposition, et notamment dans l'Annexe et dans le rapport de votre Commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

- Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 8 314 880,31 euros contre 2 182 923,43 euros au 31 décembre 2020.
- Le résultat sur opérations financières ressort négatif de 1 965,96 euros contre un résultat négatif de 28 747,78 euros au 31 décembre 2020.
- Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice net comptable de 7 852 306,10 euros contre un bénéfice de 1 779 272,83 euros au 31 décembre 2020.

- **Affectation du résultat**

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élève à 7 852 306,10 euros.



Le résultat de l'exercice se décompose comme suit :

- Résultat immobilier : - 201 037 €. Le résultat étant négatif, la SPPPICAV n'a pas d'obligation de distribution.
- Plus-value suite aux cessions de titres de la SARL PHONE BACHUT : 2 307 872 €. La SPPPICAV a une obligation de distribution de 50% minimum de la plus-value réalisée au cours de l'exercice N-1, donc cette distribution est reportée à l'année suivante.
- Dividendes perçus : 5 745 471 €. La SPPPICAV a une obligation de distribution de 100% des dividendes perçus.

Nous précisons qu'il n'y a pas de report à nouveau.

Limite de l'obligation de distribution de l'exercice 2021 : 7 852 306 € (résultat fiscal).

Plafond de l'obligation de distribution : résultat de l'exercice (pour mémoire 7 852 306 €).

Soit une somme distribuable de 5 745 471 €

Nous vous proposons d'affecter la somme de 5 745 471 € comme suit :

- *La totalité de ces sommes en dividendes, pour 540 663 actions soit un dividende de 10,6267139 € par action.*

Le paiement de ce dividende sera effectué aux dates ci-après :

- 50% au plus tard le 31 mai 2022
- 25% au plus tard le 30 septembre 2022
- 25% au plus tard le 31 décembre 2022

Conformément à la loi, nous vous rappelons les dividendes versés au cours des exercices précédents :

- Exercice clos le 31 décembre 2020 : 3,290909 € par action.
- Exercice clos le 31 décembre 2019 : 0,283431 € par action.
- Exercice clos le 31 décembre 2018 : 2,706208 € par action.
- Exercice clos le 31 décembre 2017 : 2,025731 € par action.
- Exercice clos le 31 décembre 2016 : 0,175912 € par action.
- Exercice clos le 31 décembre 2015 : 0,321010 € par action.
- Exercice clos le 31 décembre 2014 : 0,286055 € par action.

5. Frais de gestion de la Société de gestion.

Conformément à l'article 6 du prospectus de la SPPPICAV, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission de gestion maximum de 4% TTC de l'actif net.

Au titre de l'exercice 2021, la commission de gestion perçue par la Société de Gestion s'élève à 369 677,03 € TTC.

6. Prévention des conflits d'intérêts -Mandat de Gestion locative et technique et honoraires de Property Management et d'Asset Management.

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des Associés, Pierre 1er Gestion a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne.

Les conditions de recours aux services des filiales de PHONE CAPITAL dans la gestion des immeubles du fonds PHONE CAPITAL sont contractualisées.

PHONE CAPITAL et les filiales propriétaires d'immeubles ou titulaires de droits réels immobiliers, de baux à construction ou de crédit baux immobiliers, ont mandaté la société Pierre 1er Real Estate Management, filiale à 100% de Pierre 1er Gestion, pour la gestion locative et technique des immeubles du fonds.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts, applicable notamment aux transactions conclues entre le fonds (ou ses filiales) et une entité du groupe Pierre 1er Real Estate Management, l'exercice 2021 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : Pierre 1er Real Estate Management a perçu, en sa qualité de gestionnaire locatif et technique de divers immeubles détenus par

PHONE CAPITAL des honoraires d'un montant annuel de 166 014,72 € TTC pour la prestation de gestion locative et technique.

Selon le mandat signé entre la société Pierre 1^{er} Real Estate Management, mandataire, et les filiales du fonds PHONE CAPITAL, le mandataire percevra par immeuble une rémunération annuelle de :

- 0,75% HT de l'ensemble des quittancements, pour les immeubles monocataires ;
- 2,5% HT de l'ensemble des quittancements, pour les immeubles multi-locataires.

7. Filiales et participations

La SPPICAV détient des participations dans 8 sociétés.

Sociétés	Cap (€)	Capitaux propres	Quote part du capital détenu en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non-encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (Bénéfice ou perte) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						

A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1%

I - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)

SARL Marie Curie	97 900	524 413	100%	331 503	2 652 083	282 223	0	625 887	11 889	224 030	0
SARL Phone Fleury	100 000	-591 780	100%	100 000	3 295 362	1 906 891	0	1 345 531	-579 772	0	0
SARL Phone Sidot	240 500	1 965 847	100%	907 261	3 557 914	851 198	0	784 522	433 694	367 689	0
SARL Valbuc	8 000	127 439	100%	77 500	4 550 025	1 512 396	0	1 072 570	113 301	101 411	0
SARL Phone Oceania	10 000	581 163	100%	233 063	10 225 262	-1 567 629	0	1 660 761	535 019	667 749	0
SARL FLG	22 710	-2 325 317	100%	1 335 022	3 276 822	2 758 382	0	1 087 251	-938 591	0	0
SARL Phone Toulouse	11 350	-137 639	100%	212 145	5 622 518	328 616	0	606 495	-368 275	329 796	0
SARL Phone Orly	15 050	-1 842 622	100%	773 160	3 547 161	3 382 712	0	795 890	-1 239 192	0	0

8. Tableau des 5 derniers exercices

Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	2021 (12 mois)	2020 (12 mois)	2019 (12 mois)	2018 (12 mois)	2017 (12 mois)
I. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	39 143 547	43 617 510	45 154 252	44 357 781	42 586 010
b) Nombre d'actions émises	540 663	545 985	553 914	565 352	576 112
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
II. Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxe	8 314 880	2 182 923	2 033 571	2 020 332	1 788 921
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions	7 852 306	1 793 650		1 552 465	1 167 048
c) Impôts sur les bénéfices					
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	7 852 306	1 779 273	1 566 335	1 523 292	1 167 048
e) Acomptes versés au cours de l'exercice			1 411 430		
f) Montant des bénéfices distribués	7 852 306	1 779 273	154 904	1 523 292	1 167 048
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	14,52	3,29	2,86	2,75	2,03
b) Bénéfice après impôt, amortissements, provisions et acomptes	14,52	3,26	0,28	2,69	2,03
c) Dividende versé à chaque action à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes	10,626713	3,290909*	0,283431*	2,706208*	2,025731
d) Acompte sur dividende versé à chaque action			2,50		

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, nous vous présentons le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices :

*Ce montant prend en compte les rachats effectués jusqu'au moment de l'affectation du résultat.

9. Information sur l'évaluation des actifs immobiliers

Conformément à la Directive n°2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM), telle que transposée aux articles L 214-24-13 et suivants du Code monétaire et financier, l'évaluation des actifs de la SPPICAV «Phone Capital OPCI » est effectuée trimestriellement par un seul évaluateur immobilier (ii), la société Foncier Expertise, dont la dénomination a changé depuis le 24 novembre 2020 pour devenir BPCE expertises immobilières (filiale à 100 % de BPCE SA depuis mars 2020).

Les méthodes d'évaluation employées dans le cadre des missions de l'évaluateur sont conformes aux préconisations du Rapport Barthès de Ruyter et répondent aux standards d'évaluation internationaux :

- normes professionnelles nationales de la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I ;
- RAPPORT c.o.B. (c.o.s est devenue A.M.F depuis 2004) de février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) ;
- normes professionnelles Européennes TEGOVA ;
- principes de "THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS" (RICS).

D'une manière générale, dans le cadre de son évaluation, l'évaluateur immobilier utilise la méthode dite « Capitalisation du revenu » avec toutefois un recouplement par la méthode dite « par comparaison directe » (Mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché de l'investissement).

2

10. Taxonomie

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental

11. Changements des méthodes de valorisation dans la présentation des comptes annuels

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de leur valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

12. Charges et dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts

Nous vous demandons de constater, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée.

13. Gouvernement d'entreprise

- *Composition du conseil d'administration et de la direction*

Les administrateurs sont :

- Monsieur Bernard BENSAID,
- Monsieur Christophe LANSON,
- Madame Anne VACHER.

Le mandat de tous les administrateurs expire à la date de l'assemblée générale statuant, en 2022, sur les comptes de l'exercice écoulé.

Nous vous proposons de renouveler les mandats des administrateurs pour une durée de 6 années, qui expirera à la date de l'assemblée générale statuant, en 2028, sur les comptes de l'exercice écoulé.

La Présidence de la SPPICAV est assurée par sa société de gestion Pierre 1er Gestion SAS.

Monsieur Joël VACHER, Président, a été désigné représentant permanent de la société Pierre 1er Gestion SAS.

- *Mandats exercés par les administrateurs*

La liste des mandats exercés par les administrateurs de PHONE CAPITAL OPCI figure en annexe du présent rapport.

14. Rémunération de la Société de Gestion et de son personnel.

Au 31 décembre 2021 la société de gestion Pierre 1^{er} Gestion SAS se compose de 12 personnes, parmi elle 3 sont membres du Comité de Direction : le Président de la Société, le Directeur Général, le Directeur Général Délégué.

Au 31 décembre 2021 le montant de la rémunération fixe versée (total annuel brut) s'élève à 1 004 234 €

Le montant de la rémunération variable versée (total annuel brut) s'élève à 168 200 €.

Deux gérants composent l'équipe dédiée au fonds PHONE CAPITAL. Ces derniers ont été assistés en particulier de la Direction Juridique (2 personnes) qui ont dédiée pour une partie de leur temps de travail à la rédaction des baux commerciaux et à l'acquisition des actifs.

La rémunération fixe versée (brute annuelle) du personnel affecté au fonds PHONE CAPITAL représente un montant annuel de 99 000 €.

Et la rémunération variable versée (total annuel brut) s'élève à 13 000 €.

15. Règles de bonne conduite, contrôle interne et conformité

Le RCCI, Monsieur Joël VACHER, exerce ses fonctions dans les conditions définies par le Règlement Général de l'AMF.

Suite au rachat de la société MARKER par la société PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, commissaire aux comptes de la SPPICAV PHONE CAPITAL, nous nous sommes retrouvés en situation de conflit d'intérêt. Par conséquent la société de gestion a réalisé un appel d'offre et a désigné la société AGAMA CONSEIL, Société par actions simplifiée au capital de 20 000 € dont le siège social se situe 12 rue de la Paix - 75002 PARIS, enregistré au RCS de Paris sous le numéro 791 138 993, représentée par Monsieur Louis-Grégoire LOGRE, en sa qualité de Directeur général.

La société AGAMA CONSEIL assure les contrôles permanents et périodiques de second niveau.

16. Perspectives

Au cours des exercices à venir, PHONE CAPITAL OPCI s'attachera à valoriser au mieux son patrimoine immobilier.

17. Endettement et liquidité

La dette bancaire rapportée à la valeur des actifs immobiliers HD s'élève, au 31 décembre 2021, à 44% (y compris contrats de crédits baux immobiliers).

La répartition de l'endettement par établissements prêteurs est la suivante :

<i>En K€ (hors crédits baux)</i>	Encours au 31/12/2021	Encours au 31/12/2020	Encours au 31/12/2019	Encours au 31/12/2018	Encours au 31/12/17
Caisse d'Epargne	5 669	7 925	13 126	14 467	11 856
Banque Cantonale de Genève	354	593	2 709	2 908	1 633
BPI	4 275	5 563	6 195	7 044	7 825
Prêt mezzanine					
Comptes courants					
Total	10 298	13 597	22 030	24 419	21 314

Caractéristiques des prêts bancaires hypothécaires :

Filiales	Banque	Nomin al enK€	Échéanc e	Taux de référenc e	Marge
Phone Sidot	BPI	1 667	avr.-25	Euribor 3 Mois	1,70%
	CELCA	1 667	avr.-25	Euribor 3 Mois	2,25%
	Banque Cantonale de Genève	1 670	avr.-25	Euribor 1 Mois	1,70%
Phone Marie Curie	BPI	383	avr.-25	Euribor 3 Mois	1,70%
	BPI (Valenciennes)	2 625	avr.-32	Fixe	2,10%
	CELCA	383	avr.-25	Euribor 3 Mois	2,25%
	CELC (Valenciennes)	2 625	avr.-32	Fixe	2,00%
	Banque Cantonale de Genève	385	avr.-25	Euribor 1 Mois	1,70%
Phone Fleury	BPI	3 506	janv.-25	Euribor 3 Mois	1,70%
	CELC	3 000	oct.-25	Euribor 3 Mois	1,70%
	CELCA	3 594	sept.-25	Euribor 3 Mois	1,70%
Valbuc SARL	BPI	2920	sept.-26	Euribor 3 Mois	1,95%
	CELC	2917	août-26	Euribor 3 Mois	1,94%
	CELCA	2917	août-26	Euribor 3 Mois	1,95%

Tous les emprunts sont à amortissement constant

Les caractéristiques des différents contrats sont résumées ci-après :

Banque	Couverture	Nominal enK€	Taux fixe	Indice	Date de début	Date de fin
Banque Palatine	Swap de taux fixe	15 000	0,16%	Euribor 3 Mois	avr.-15	avr.-20
Société Générale	Swap de taux fixe	2 891	0,61%	Euribor 3 Mois	sept.-14	sept.-21

18. Engagements hors bilan des filiales :

Certaines filiales de la SPPPICAV ont contracté des contrats de crédit-bail dont les caractéristiques sont les suivantes :

Filiales	Banque	Nominal Échéance En K€		Taux de référence	Marge	Valeur Résiduelle																																																											
Financière La Galerie	Natixis <i>dont avance preneur</i>	9 836	juil.-27	Taux du swap emprunteur à 15 ans <i>Taux du contrat - 1%</i>	2,79%	1 €																																																											
		1 140	juil.-27				Phone Océania	BPI	12 500	juil.-31	Euribor 3 Mois	2,05%	1 €	Phone Toulouse	BPI <i>dont avance preneur</i>	3 844	juil.-28	Euribor 3 Mois <i>Taux de référence des loyers + 1%</i>	2,39%	0,50€	350	juil.-28	Finamur <i>dont avance preneur</i>	3 844	juil.-28	Euribor 3 Mois <i>Taux du contrat - 1%</i>	2,39%	1 €	Phone Orly	BPI <i>dont avance preneur</i>	3 767	sept.-26	Euribor 3 Mois	2,30%	1 728 750€	834	sept.-26	<i>Euribor 3 Mois</i>	1,30%	2 75	sept.-22	Euribor 3 Mois	2,30%	3 766	sept.-26	Euribor 3 Mois	2,30%	<i>dont avance preneur</i>	833	sept.-26	<i>Euribor 3 Mois</i>	1,30%	2 75	sept.-22	Euribor 3 Mois	2,30%	Sogefimur	3 766	sept.-26	Euribor 3 Mois	2,30%	<i>dont avance preneur</i>	833	sept.-26	<i>Euribor 3 Mois</i>
Phone Océania	BPI	12 500	juil.-31	Euribor 3 Mois	2,05%	1 €																																																											
Phone Toulouse	BPI <i>dont avance preneur</i>	3 844	juil.-28	Euribor 3 Mois <i>Taux de référence des loyers + 1%</i>	2,39%	0,50€																																																											
		350	juil.-28				Finamur <i>dont avance preneur</i>	3 844	juil.-28	Euribor 3 Mois <i>Taux du contrat - 1%</i>	2,39%	1 €	Phone Orly	BPI <i>dont avance preneur</i>	3 767	sept.-26	Euribor 3 Mois	2,30%	1 728 750€	834	sept.-26	<i>Euribor 3 Mois</i>	1,30%	2 75	sept.-22	Euribor 3 Mois	2,30%	3 766		sept.-26	Euribor 3 Mois	2,30%	<i>dont avance preneur</i>	833		sept.-26	<i>Euribor 3 Mois</i>	1,30%	2 75	sept.-22	Euribor 3 Mois	2,30%	Sogefimur	3 766	sept.-26	Euribor 3 Mois	2,30%	<i>dont avance preneur</i>	833	sept.-26	<i>Euribor 3 Mois</i>	1,30%	2 75	sept.-22	Euribor 3 Mois	2,30%									
	Finamur <i>dont avance preneur</i>	3 844	juil.-28	Euribor 3 Mois <i>Taux du contrat - 1%</i>	2,39%	1 €																																																											
Phone Orly	BPI <i>dont avance preneur</i>	3 767	sept.-26	Euribor 3 Mois	2,30%	1 728 750€																																																											
		834	sept.-26	<i>Euribor 3 Mois</i>	1,30%																																																												
	2 75	sept.-22	Euribor 3 Mois	2,30%																																																													
	3 766	sept.-26	Euribor 3 Mois	2,30%																																																													
	<i>dont avance preneur</i>	833	sept.-26	<i>Euribor 3 Mois</i>	1,30%																																																												
	2 75	sept.-22	Euribor 3 Mois	2,30%																																																													
	Sogefimur	3 766	sept.-26	Euribor 3 Mois	2,30%																																																												
	<i>dont avance preneur</i>	833	sept.-26	<i>Euribor 3 Mois</i>	1,30%																																																												
2 75	sept.-22	Euribor 3 Mois	2,30%																																																														

2

19. Dettes fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture des deux derniers exercices, soit au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2021, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs :

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31 décembre par dates d'échéance (K€)								
	<30jours		De 30 jours à 60 jours		> 60jours		Total TTC	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Factures non parvenues(*)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	64	10	0	0	0	0	64	10
Total TTC	64	10	0	0	0	0	64	10

(*) Provisions pour honoraires dus aux prestataires de la SPPPICAV (société de gestion, depositaire, évaluateurs, etc.)

20. Frais et commissions

Les frais et commissions directs et indirects supportés par la SPPPICAV au cours de l'exercice s'élèvent à :

Frais (en K€)	Total au 31/12/21	% Actif net	% Actif brut	% Actif brut immobilier	% Valeur acquisition	Total au 31/12/20
Frais de fonctionnement et gestion	505	1,08	0,59	0,63	N/A	467
Frais d'exploitation Immobilière	5 842	12,43	6,82	7,32	N/A	807
Frais liés aux opérations sur actifs	19	0,04	0,02	0,02	N/A	18

Les frais d'exploitation immobilière pour les 3 années suivantes sont estimés à environ 2 % annuel de l'actif net.

20. Inventaire de la poche immobilière

Actifs	Phone Sidot	Phone Tours	Phone Fleury	Valbuc
Modalité de détention	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété	Pleine Propriété
Nom de l'immeuble	Montpellier	La Ville aux Dames	Fleury	Buc
Adresse	707 avenue du Marché	9 avenue Marie Curie	380 rue Marcelin-Berthelot	551 rue de la Minière
Ville	Montpellier	La Ville aux Dames	Fleury Aubrais	Buc
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux
Surface Totale	6 895 m ²	4 664 m ²	15 909 m ²	10 774 m ²
Nombre de parking	181	150	515	316
Loyer annuel (K€)	681	7	1 105	993
Taux d'occupation	100%	0%	100%	100%
Valeur Hors Droits (K€)	5 260	1 000	7 700	9 900
Locataires principaux	Orange	-	Orange	GE Medical System

Actifs	La Galerie	Phone Oceania	Phone Toulouse	Phone Orly	Valenciennes
Modalité de détention	Crédit Bail	Crédit Bail	Crédit Bail	Crédit Bail	Pleine Propriété
Nom de l'immeuble	Mulhouse	Mérignac	Toulouse	Rungis	Valenciennes
Adresse	54 rue Sauvage	12 avenue du Maréchal Joffre	41 rue du Soupetard	3/5 rue du Pont des Halles	La chasse royale, rue Hector Bertioz
Ville	Mulhouse	Mérignac	Toulouse	Rungis	Valenciennes
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux
Surface Totale	7 766 m ²	13 545 m ²	7 482m ²	8 716 m ²	7 782 m ²
Nombre de parking	-	406	104	122	-
Loyer annuel (K€)	869	1 348	0	628	415
Taux d'occupation	85%	100%	0%	44%	78%
Valeur Hors Droits (K€)	10 410	18 070	9 500	12 050	5 900
Locataires principaux	Multilocataires	Bouygues Télécom	-	Multilocataires	Orange

22. Information relative à la déclaration de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (« IFI ») 2022

La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers.

Dans l'hypothèse où vous seriez assujéti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part ou action détenue de la SPPICAV PHONE CAPITAL OPCI s'élève à :

	Entité concernée	PHONE CAPITAL
1	Valeur liquidative de la part A au 1er janvier 2022	86,92 €
2	Quote-part IFI des biens et droits immobiliers pour les résidents de France en %	77,29%
3	Valeur IFI par part / action A à déclarer par les résidents de France	67,18 €

23. Rémunération des Commissaires aux comptes

Pour l'audit de l'exercice du 31 décembre 2021, les honoraires s'élèvent à 24 000 € hors taxes pour la SPPICAV et seront payés durant l'année 2022.

24. Expert immobilier

BPCE expertises immobilières bénéficie d'une couverture d'assurance professionnelle couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La garantie s'exerce à concurrence de 5 000 000 € par sinistre en Responsabilité Civile Professionnelle.

25. Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

26. Répartition du capital social de la Société

Conformément à l'article L.233-13 du Code de Commerce qui fait obligation aux dirigeants des sociétés par actions de mentionner dans leur rapport annuel l'identité des personnes physiques ou morales possédant plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales, nous vous informons qu'au jour de la signature du présent rapport, la répartition du capital est la suivante :

Lombard International Assurance	157 410	29,11%
Cardif Lux Vie	144 050	26,64%
Mr et Mme BENSARD	65 367	12,09%
EGG Patrimoine	54 212	10,03%
SCI LANSON-LARTIGUE	30 000	5,55%
Monsieur Jacques LANSON	21 754	4,02%
Madame Catherine LANSON	17 613	3,26%
SARL SG2I	15 424	2,85%
GLOBAL INVEST Mr Bensaid	13 183	2,44%
Axa France Vie	10 908	2,02%
Jacques Drossaert	7 319	1,35%
Monsieur Joel VACHER	2 123	0,39%
Société Civile Financière Chatel	1 300	0,25%
Total	540 663	100 %

27. Participation des salariés au capital de la Société

Néant

28. Délégations dans le domaine des augmentations de capital

Nous vous informons qu'aucune délégation de compétence ou de pouvoirs n'a été accordée au Président par l'Assemblée Générale dans le domaine des augmentations de capital.

Nous vous demandons d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils vous sont présentés, le rapport du Président et le rapport général de votre Commissaire aux comptes, ainsi que les opérations qui y sont visées et d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dans les conditions que nous venons de vous exposer.

Nous vous demandons également d'approuver les conclusions du rapport spécial de votre Commissaire aux comptes concernant les conventions visées par les articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce.

Nous vous demandons de bien vouloir donner quitus à la Société de gestion et aux administrateurs.



Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions dont nous allons vous donner lecture.

Fait à Paris, le 13/05/2022

LE PRESIDENT
Pierre 1^{er} Gestion
Monsieur Joël VACHER

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Joël Vacher', written in a cursive style.

Annexe – Liste des mandats des administrateurs de PHONE CAPITAL OPCI au 31/12/21

Liste des mandats de Monsieur Christophe LANSON :

- Phone Capital OPCI : Administrateur (RCS 517 668 109)
- GFA JCC Lanson: Gérant (RCS 323 492 892)
- SCI BLV Tours: Gérant (RCS 524 990 645)
- SCI LANSON: Gérant (RCS 479 203 077)
- SCI Mulligan : Gérant (RCS 493 400 444)
- SCI Roissy Foch : Gérant (RCS 513 357 830)
- SCI Villa Marly: Gérant (RCS 483 263 331)
- SARL SG2I : Gérant (RCS 498 271 824)
- SCI LANSON – LARTIGUE : Gérant (RCS 848 461 398)
- AGNAPTOS : Président (RCS 882 234 651)

Liste des mandats de Monsieur Bernard BENSARD :

- Phone Capital OPCI: Administrateur (RCS 517 668 109)
- Sel La Richardais : Gérant (RCS 490 967 890)
- SCI Tours: Associé gérant (RCS 482 733 953)
- SCI CORBEIL ESSONNE : Associé gérant (RCS 481 599 223)
- SCI Elancourt : Associé gérant (RCS 483 594 826)
- SCI Le Richelieu : Associé Gérant (RCS 488 180 522)
- Sel Ivry : Associé gérant (RCS 492 111182)
- SCI Saint Francois : Gérant (RCS 493 294 185)
- SCI Tolbiac: Associé gérant (RCS 501 638 852)
- SCI LEMON : Co-gérant (RCS 515 231 603)
- SCI Goussainville M : Associé co-gérant (RCS 504 079 740)
- SARL Longjumeau : Gérant (RCS 514 095 702)
- SARL Grand Hotel de Neris : Gérant (RCS 528 285 562)
- SARL La Reine Blanche : Gérant (RCS 527 928 022)
- SARL Les Chamois d'Albiez : Gérant (RCS 528 342 827)
- SARL La Cocoteraie : Gérant (RCS 478 824 782)
- SCI Dieppe : Associé Gérant (RCS 489 585 547)
- SARL Normandie Country Club: Président (RCS 750 305 583)
- SCI La Cavalerie : Gérant (RCS 450 871 959)
- Sel BV Thomery : Gérant (RCS 448 228 155)
- SCI Fouras : Gérant (RCS 481 577 013)
- SCI Cherry : Co-gérant (RCS 533 096 707)
- SCI Orfila : Associé gérant (RCS 525 252 649)
- SCI VB Blois: Gérant (RCS 539 420 810)
- SNC Petites Ecuries : Associé gérant (RCS 519 218 465)
- SCI BDF : Gérant (RCS 425 089 422)
- SCI Consortium Bersol : Associé Gérant (RCS 421 252 917)
- SCI des Résidences LGBZ : Gérant (RCS 328 099 015)
- SARL La Roseraie : Gérant (RCS 503 236 556)
- SOCIETE BS21 : Gérant (RCS 420 001 273)
- TMS IMMO : Directeur Général et Président du conseil d'administration (RCS 423 629 088)
- SARL DG Hotels : Gérant (RCS 518 124 292)
- SARL DG Urbans : Gérant (RCS 518 126 990)
- DGP Services : Directeur général (RCS 791 664 634)
- A.DOM Services : Gérant (RCS 809 925 639)
- SAS AUTONOMIADOM : Président (RCS 879 824 084)
- MILA Services : Gérant (RCS 490 638 996)
- Auxilia Services : Gérant (RCS 499 465 573)
- Adom Toulousain : Gérant (RCS 514 364 009)
- 135 Vauban : Gérant (RCS 805 297 769)
- SCI 89 Bonneveine : Gérant (RCS 803 903 822)



- DocteGestion : Président du CA et Directeur Général (RCS 417 707 791)
- Financière WHDD SARL : Gérant (RCS 403 257 207)
- Habitat Jeune Services : Gérant (RCS 524 095 346)
- Garage Alexandre Dumas : Gérant (RCS 572 217 479)
- Global Invest: Gérant (RCS 422 380 188)
- Goussainville F : Co-gérant (RCS 502 151 905)
- SARL Gusti : Gérant (RCS 538 961 251)
- La Foncière des Buttes Chaumont : Gérant (RCS 445 297 708)
- SARL LEMON Hotels : Co-Gérant (517 466 181)
- SARL Nouvelle Compagnie Thermale de Plombières les Bains : Gérant (RCS 532 152 253)
- SARL Nouvelle Société des Résidences Napoléon : Gérant (RCS 532 152 287)
- O.S.M Properties : Gérant (RCS 495 203 986)
- Patrimoine de Plombières : Gérant (RCS 535 311 302)
- SARL S.G.S Hotels : Co-gérant (RCS 538 418 427)
- Sargonse: Co-gérant (RCS 539 135 962)
- SARL Le Grand Hotel du Hohwald : Gérant (RCS 528 342 967)
- AFBB LOCA: Co-Gérant (RCS 525 274 775)
- BV Build: Co-Gérant associé (RCS 531 165 694)
- Design by DG: Président (RCS 442 393 377)
- SARL DG Campus: Gérant (RCS 523 822 971)
- SARL DG Holidays : Gérant (RCS 523 822 112)
- SAS Vauban Santé : Président (RCS 794 263 038)
- DGHA : Président (RCS 853 874 808)
- SARL DG Grand Ouest : Gérant (RCS 799 023 825)
- Directgestion : Président (RCS 809 608 391)
- SAS Normandy Country Club : Président (RCS 750 305 583)
- Chateau des 7 Tours : Gérant (RCS 813 179 363)
- SARL DG Help : Gérant (RCS 798 544 870)
- Care Store : Gérant (RCS 811 286 897)
- Clinique du Docteur Henri Guillard : Directeur Général et Président du conseil d'administration (RCS 946 520 079)
- SA P.S.J : Directeur Général et Président du conseil d'administration (RCS 347 549 966)
- SCI Ecofih Immo : Gérant (RCS 792 326 589)
- Nouvelle Clinique de Chartreuse : Président du conseil d'administration (RCS 801 916 586)
- Centre chirurgical de Chantilly : Président (RCS 511 372 070)
- La Clinique de Romilly : Président (RCS 441 143 583)
- Clinique Saint Brice : Directeur Général et Président du conseil d'administration (RCS 346 980 105)
- 2SMA : Président (RCS 811 954 726)
- SANTECH Innovation : Président (RCS 851 253 773)
- Avec Diabilive : Président (RCS 894 358 837)
- Nouvelle Victoria : Président (RCS 888 374 253)
- Saint-Cyr Expansion : Gérant (RCS 523 391 142)

Liste des mandats de Madame Anne VACHER :

- Phone Capital OPCI : Administrateur (RCS 517 668 109)
- SARL Egg Patrimoine : Co-gérante (RCS 493 099 717)
- SARL House of Design : Gérante (RCS 499 317 154)
- SARL Rochamar : Gérante (RCS 503 314 585)



Phone Capital OPCI

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux associés
Phone Capital OPCl
C/O Pierre 1er Gestion
75015 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier Phone Capital OPCl constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en Note 1 « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

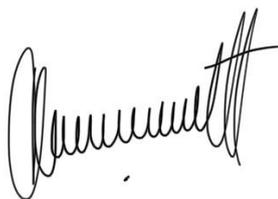
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

PHONE CAPITAL OPC

ORGANISME PROFESSIONNEL DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

COMPTES ANNUELS

31/12/2021

Bilan au 31 Décembre 2021 en Euros – Actif

	31/12/2021	31/12/2020
Actifs à caractère immobilier (1)	45 330 736,50	44 813 876,35
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)		
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	36 727 147,21	41 242 174,43
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (2)	8 603 589,29	3 571 701,92
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	851 197,54	567 205,24
Dépôts	851 197,54	567 205,24
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires		
Autres créances	132 613,71	92 844,62
Dépôts à vue	821 271,35	50 148,91
Total de l'actif	47 135 819,10	45 524 075,12
(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement		
(2) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés		

Bilan au 31 Décembre 2021 en Euros – Passif

	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres (= actif net)	46 995 852,98	45 396 783,01
Capital	39 143 546,88	43 617 510,18
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)		
Résultat de l'exercice (1)	7 852 306,10	1 779 272,83
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	139 966,12	127 292,11
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	139 966,12	127 292,11
Total du passif	47 135 819,10	45 524 075,12
(1) Y compris comptes de régularisation		

Compte de résultat au 31 Décembre 2021 en Euros

	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		162 333,74
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	8 053 342,78	2 024 601,63
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	304 319,17	99 306,49
Total I	8 357 661,95	2 286 241,86
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	42 781,64	103 318,43
Total II	42 781,64	103 318,43
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	8 314 880,31	2 182 923,43
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III		
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 965,96	28 747,78
Autres charges financières		
Total IV	1 965,96	28 747,78
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-1 965,96	-28 747,78
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	460 608,25	360 525,97
Autres charges (VII)		
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	7 852 306,10	1 793 649,68
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII		
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)		
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	7 852 306,10	1 793 649,68
Comptes de Régularisation (X)		-14 376,85
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	7 852 306,10	1 779 272,83

* en cohérence avec l'actif du bilan, comprend notamment les intérêts sur comptes courant.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

I- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le règlement n°2014-06 de l'autorité des normes comptables du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

1 - Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celle arrêtée par l'évaluateur de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La SPPICAV valorise les immeubles, terrain, droit réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. Il réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son

expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobiliers procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

c) Immeubles en cours de construction

L'OPPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

1-2 Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

2 - Endettement

L'OPPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

4 - Les commissions

4-1 Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

4-2 Les commissions variables

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5 - Dépréciations sur créances locatives

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciations.

6 - Provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPPCI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risque n'a été comptabilisée.

7- Autres informations

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

			31/12/2021	31/12/2020
Actif net en début d'exercice		+	45 396 783,01	45 309 155,81
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		+		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)		-	442 471,08	644 947,75
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		-		
Différences de change		+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		+/-	-4 031 492,22	- 902 550,17
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	32 756 290,36			
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>	- 36 787 782,58			
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers		+/-		- 3 644,83
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>	0			
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>	0			
Distribution de l'exercice précédent ¹		-		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation		+/-	7 852 306,10	1 793 649,68
Acomptes versés au cours de l'exercice :				
sur résultat net ¹		-	1 779 272,83	154 879,73
sur cessions d'actifs ¹		-		
Autres éléments		+/-		
Actif net en fin d'exercice		=	46 995 852,98	45 396 783,01

1 Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

2 Versements au sens de l'article L.214-69 et L. 214-91

III- COMPLEMENTS D'INFORMATION

1 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Non concerné

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Non concerné

2 - Evolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa)						
▪ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	41 242 174,4	483 535,0		- 4 031 492,2	2 36 727 147,2	
Total	41 242 174,4	483 535,00		- 4 031 492,22	36 727 147,2	
Total frais inclus						

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Secteur d'activité	31-12-21	31-12-20
Bureaux, dont		
Paris		
Ile de France	3 547 161.20	7 100 035.73
Province	33 179 936.01	34 142 138.70
Etranger		

3 - Contrats de Crédit-bail

Non concerné

4 - Autres actifs à caractère immobilier

- dépôts et cautionnements versés : Néant

- avances en comptes courant : 8 603 589.29 € contre 3 571 701.92 € au 31-12-2020

5 - Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)

Critère Tri	Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
T27	A0000731	282 222,81	PHONE MARIE CURIE	282 222,81	EUR	0,60%
T27	A0000334	3 382 711,77	PHONE ORLY	3 382 711,77	EUR	7,20%
T27	A0000270	328 615,64	PHONE TOULOUSE	328 615,64	EUR	0,70%
T27	A0000178	2 758 381,61	FINANCIERE LA GALERI	2 758 381,61	EUR	5,87%
T27	A0000149	1 512 395,62	VALBUC	1 512 395,62	EUR	3,22%
T27	A0000148	1 906 890,99	PHONE FLEURY	1 906 890,99	EUR	4,06%
T27	A0000167	- 1 567 629,15	PHONE OCEANIA	- 1 567 629,15	EUR	-3,34%

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des vente à terme de devises		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	29 514,00	5 912,00
Syndics		
Autres débiteurs	103 099,71	86 932,62
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
Total	132 613,71	92 844,62

7 - Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées			
Rachats réalisés	5 322,00	442 471,08	
Montants nets	-5 322,00	-442 471,08	
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	39 143 546,88	43 619 572,52
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	7 852 306,10	1 793 649,68
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		-14 376,85
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		-2 062,34
Provisions		
Total des capitaux propres	46 995 852,98	45 396 783,01

TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Part D1					
Actif Net	46 995 852,98	45 396 783,01	45 309 155,81	45 881 073,34	43 753 059,03
Nombre de parts	540 663,00	545 985,00	553 914,00	565 352,00	576 112,00
Valeur liquidative	86,92	83,14	81,79	81,15	75,94
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	3,29	0,28	2,50	2,71	2,03
Capitalisation unitaire					

8 - Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des autres emprunts		
Total des dépôts de garanties reçus		
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
Total opérations de change à terme de devises		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités		
Charges refacturées		
Autres créditeurs	139 966,12	127 292,11
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	139 966,12	127 292,11

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Non concerné

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Non concerné

9 - Détail des provisions pour risque

Non concerné

10 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2021	31/12/2020
Loyers		
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers	197 692,80	162 333,74
Total	197 692,80	162 333,74

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes SAS / SCPI	8 053 342,78	2 024 601,63
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	8 053 342,78	2 024 601,63

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts des avances en comptes courant	106 626,37	87 051,72
Autres produits		12 254,77
Autres revenus immobiliers		

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts sur emprunts immobiliers	42 781,64	103 318,43
Charges sur emprunts immobiliers		

11 - Produits et charges sur opérations financières

Charges sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instrument financiers à terme		28 383,75
Dettes financières	1 965,96	364,03
Autres charges financières		
Total	1 965,96	28 747,78

12 - Frais de gestion

a) les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPPCI et représentent 10% TTC de l'actif net TTC.

Ils couvrent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens et la rémunération de la société de gestion qui représente au maximum 4,00 % TTC de l'actif net.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au	Montant au
	31/12/2021	31/12/2020
Commission société de gestion	369 677,03	267 070,57
Commission administrative	22 124,36	17 440,65
Commission dépositaire	33 636,00	25 302,75
Honoraires commissaire aux comptes	22 628,00	29 305,00
Honoraires experts immobiliers	9 850,00	22 223,00
Redevance AMF		-3 457,00
Frais d'acte et d'avocat	2 692,86	2 641,00
Total	460 608,25	360 525,97

b) Les frais de gestion variables

Non concerné

13 - Résultat sur cession d'actifs

Non concerné

14 - Engagements reçus et donnés

NEANT

15 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	7 852 306,10	1 793 649,68
Régularisation du résultat net		-14 376,85
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	7 852 306,10	1 779 272,83
Report des résultats nets		
Report des plus values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs		
Total des sommes à affecter (I + II)	7 852 306,10	1 779 272,83
Distribution	1 779 272,83	154 904,23
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	1 779 272,83	154 904,23

16 - Tableau des filiales et participations

Sociétés	Cap (€)	Capitaux propres détenus	Quote part du capital détenu en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non- encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (Bénéfice ou perte) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						

A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1%

1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)

SARL Marie Curie	97 900	524 413	100%	331 503	2 652 083	282 223	0	625 887	11 889	224 030	0
SARL Phone Fleury	100 000	-591 780	100%	100 000	3 295 362	1 906 891	0	1 345 531	-579 772	0	0
SARL Phone Sidot	240 500	1 965 847	100%	907 261	3 557 914	851 198	0	784 522	433 694	367 689	0
SARL Valbuc	8 000	127 439	100%	77 500	4 550 025	1 512 396	0	1 072 570	113 301	101 411	0
SARL Phone Oceania	10 000	581 163	100%	233 063	10 225 262	-1 567 629	0	1 660 761	535 019	667 749	0
SARL FLG	22 710	-2 325 317	100%	1 335 022	3 276 822	2 758 382	0	1 087 251	-938 591	0	0
SARL Phone Toulouse	11 350	-137 639	100%	212 145	5 622 518	328 616	0	606 495	-368 275	329 796	0
SARL Phone Orly	15 050	-1 842 622	100%	773 160	3 547 161	3 382 712	0	795 890	-1 239 192	0	0

PHONE CAPITAL OPCl
Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
sous forme de SAS
Siège Social : Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine 75 755 Paris Cedex 15
RCS PARIS 517 668 109

PROCES-VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021
--

Le VINGT CINQ MAI DEUX MILLE VINGT DEUX,
A 10 heures

Les Associés de la société **PHONE CAPITAL OPCl**,
Société de Placement à Prépondérance Immobilière à capital variable,
Constituée sous forme de société par actions simplifiées,
Au capital initial de 3.555.000 €, dont le siège social est situé Tour Maine Montparnasse 33 avenue du
Maine 75 755 Paris Cedex 15,
Agréée par l'AMF sous le numéro SPI 20110056 et immatriculée sous le numéro 517 668 109 au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS (la « SPPICAV »),
se sont réunis au siège social de la SPPICAV, sur convocation du Président.

Monsieur **Joël VACHER**, Président de la société Pierre 1^{er} Gestion, préside l'Assemblée Générale.

La société **Pricewaterhouse Coopers Audit**, commissaire aux comptes de la Société, régulièrement
convoquée, est absente excusée.

Le Président constate d'après la feuille de présence que **9** Associés sont présents ou représentés, possédant
ensemble **491 640** actions et que l'Assemblée Générale est alors régulièrement constituée et apte à délibérer
valablement.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée Générale :

- La convocation envoyée par voie électronique,
- La feuille de présence,
- Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Le rapport annuel du Président,
- Le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
- Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions de l'exercice clos le 31
décembre 2021, visées aux articles L227-10 et suivants du Code de commerce,
- Le texte des projets de résolutions proposées au vote de l'Assemblée.

Le Président rappelle ensuite l'ordre du jour de la présente Assemblée :

- Présentation du rapport annuel du Président et présentation des comptes annuels clos le 31
décembre 2021,
- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2021,
- Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées
aux articles L227-10 et suivants du Code de commerce,
- Approbation des comptes annuels et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et des
rapports qui les concernent, quitus aux administrateurs et à la société de gestion,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Renouvellement du mandat de Madame Anne VACHER en qualité d'administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe LANSON en qualité d'administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Bernard BENSAID en qualité d'administrateur ;

- Pouvoir en vue des formalités.

Le Président laisse ensuite la parole aux membres de l'Assemblée Générale.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

(Majorité de l'article 22.3 des statuts soit à la majorité des actions ayant le droit de vote)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport annuel sur l'activité et les comptes de la Société arrêtés au 31 décembre 2021, et avoir pris connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,

Approuve ces rapports ainsi que les comptes annuels, à savoir le Bilan, le Compte de Résultat et l'Annexe, arrêtés au 31 décembre 2021, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans lesdits comptes et résumées dans ces rapports,

Constate, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée

Approuve sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils font apparaître un bénéfice net comptable de 7 852 306,10 euros,

Donne quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats à la société de gestion, Pierre 1^{er} Gestion, et aux administrateurs pour l'exercice écoulé.

Cette résolution mise aux voix est adoptée/ non adoptée de la façon suivante :

Voix pour : 100 %

Voix contre : %

Abstentions : %

DEUXIEME RESOLUTION

(Majorité de l'article 22.3 des statuts soit à la majorité des actions ayant le droit de vote)

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice font apparaître un résultat bénéficiaire de 7 852 306,10 euros qui se décompose comme suit :

- ❖ Résultat de l'exercice (y compris comptes de régularisation) ...7 852 306,10 €
- ❖ Report à nouveau antérieur0,00 €

L'Assemblée Générale constate que le montant des sommes distribuables se décompose comme suit :

- 100% des dividendes perçus soit une somme distribuable au titre de l'exercice de 5 745 471 €

L'Assemblée décide de distribuer la totalité de ces sommes en dividendes, pour 540 663 actions soit un dividende de 10,6267139 € par action.

Le paiement de ce dividende sera effectué aux dates ci-après :

- 50% au plus tard le 31 mai 2022
- 25% au plus tard le 30 septembre 2022
- 25% au plus tard le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale rappelle les dividendes versés au cours des exercices précédents :

Exercice clos le 31 décembre 2020 : 3,290909 € par action.

Exercice clos le 31 décembre 2019 : 0,283431 € par action.

Exercice clos le 31 décembre 2018 : 2,706208 € par action.

Exercice clos le 31 décembre 2017 : 2,025731 € par action.

GP 

Exercice clos le 31 décembre 2016 : 0,175912 € par action
Exercice clos le 31 décembre 2015 : 0,321010 € par action.
Exercice clos le 31 décembre 2014 : 0,286055 € par action.

Cette résolution mise aux voix est adoptée/non adoptée de la façon suivante :

Voix pour : 100 %
Voix contre : %
Abstentions : %

TROISIEME RESOLUTION

(Majorité de l'article 22.3 des statuts soit à la majorité des actions ayant le droit de vote)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L227-10 et suivants du Code de Commerce,

Approuve le rapport dans tous ses termes.

Cette résolution mise aux voix est adoptée/non adoptée de la façon suivante :

Voix pour : 100 %
Voix contre : %
Abstentions : %

QUATRIEME RESOLUTION

(Majorité de l'article 22.3 des statuts soit à la majorité des actions ayant le droit de vote)

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de Madame Anne VACHER, née le 8 octobre 1964 à Grenoble (38) et demeurant 25 rue Guyton de Morveau 75013 Paris, de nationalité française, en qualité d'administrateur de la Société à compter du 25 mai 2022 et pour une durée de six (6) ans.

Cette résolution mise aux voix est adoptée/non adoptée de la façon suivante :

Voix pour : 100 %
Voix contre : %
Abstentions : %

CINQUIEME REOSLUTION

(Majorité de l'article 22.3 des statuts soit à la majorité des actions ayant le droit de vote)

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de Monsieur Christophe LANSON, né le 29 septembre 1966 à Lyon (69), demeurant 15bis montée Saint Barthélémy 69005 Lyon, de nationalité française, en qualité d'administrateur de la Société à compter du 25 mai 2022 et pour une durée de six (6) ans.

Cette résolution mise aux voix est adoptée/non adoptée de la façon suivante :

Voix pour : 100 %
Voix contre : %
Abstentions : %

SIXIEME RESOLUTION

(Majorité de l'article 22.3 des statuts soit à la majorité des actions ayant le droit de vote)

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de Monsieur Bernard BENSALID, né le 20 janvier 1961 à Casablanca (Maroc), demeurant 2 rue Agrippa d'Aubigné à 75004 Paris, de nationalité française, en qualité d'administrateur de la Société à compter du 25 mai 2022 et pour une durée de six (6) ans.

Cette résolution mise aux voix est adoptée/non adoptée de la façon suivante :

Voix pour : 100 %
Voix contre : %
Abstentions : %

SEPTIEME RESOLUTION

(Majorité de l'article 22.3 des statuts soit à la majorité des actions ayant le droit de vote)

L'Assemblée Générale des actionnaires confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

Cette résolution mise aux voix est adoptée/non adoptée de la façon suivante :

Voix pour : 70,70 %

Voix contre : %

Abstentions : 29,30 %

A Paris,
Le 25/05/2022

Le Président



Un Associé

