

RCS : LYON

Code greffe : 6901

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1994 B 02921

Numéro SIREN : 398 408 674

Nom ou dénomination : POLE PATRIMOINE

Ce dépôt a été enregistré le 18/09/2023 sous le numéro de dépôt B2023/032517

POLE PATRIMOINE
Société en Commandite par Actions au capital de 2 471 678 euros
Siège social : 32 Rue de la République
69150 DECINES CHARPIEU
398 408 674 RCS LYON

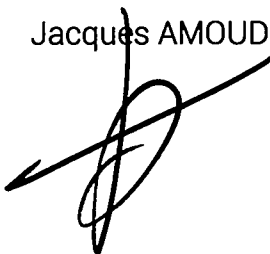
BILAN

(Actif, passif, compte de résultats, annexes)

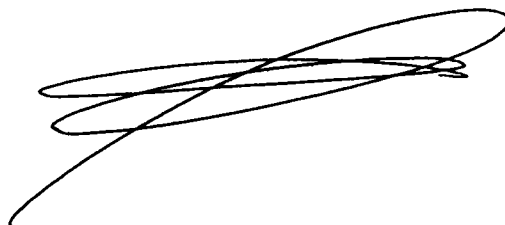
Exercice clos le 30 Novembre 2022

Certifié conforme
La Gérance

Jacques AMOUDJAYAN



Lionnel AMOUDJAYAN



Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SCA POLE PATRIMOINE		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois*		12	
Adresse de l'entreprise		32 rue de la République 69150 DECINES-CHARPIEU		Durée de l'exercice précédent*		12	
Numéro SIRET*		3 9 8 4 0 8 6 7 4 0 0 0 2 4		Néant ☐		*	
						Exercice N clos le, 30/11/2022	
		Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	AB		AC			
		CX		CQ			
		AF	6 292	AG	6 292		
		AH		AI			
		AJ		AK			
		AL		AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	AN	15 124 428	AO		15 124 428	
		AP	98 762 237	AQ	39 416 061	59 346 175	
		AR	5 614	AS	5 614		
		AT	105 341	AU	57 722	47 619	
		AV	6 213 500	AW		6 213 500	
		AX		AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	CS		CT			
		CU	2 097 389	CV		2 097 389	
		BB		BC			
		BD		BE			
		BF		BG			
		BH	537	BI		537	
	TOTAL (II)		BJ	122 315 341	BK	39 485 690	82 829 650
	ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	BL		BM		
BN				BO			
BP				BQ			
BR				BS			
BT				BU			
CRÉANCES		BV		BW			
		BX	1 074 922	BY	552 603	522 319	
		BZ	5 890 552	CA		5 890 552	
		CB		CC			
DIVERS		CD		CE			
		CF	163 264	CG		163 264	
Comptes de régularisation		CH	22 783	CI		22 783	
	CJ	7 151 523	CK	552 603	6 598 920		
	CW						
	CM						
	CN						
	CO	129 466 864	IA	40 038 293	89 428 570		
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes		(3) Part à plus d'un an		CR	
Clause de réserve de propriété *		Immobilisations		Stocks :		Créances :	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SCA POLE PATRIMOINE		Néant ☐ *		
				Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 2 471 678...)			DA	2 471 678	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence ☐ EK)			DC		
	Réserve légale (3)			DD	247 167	
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours ☐ BI)			DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* ☐ EJ)			DG	24 686 358	
	Report à nouveau			DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	2 099 190	
	Subventions d'investissement			DJ		
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	29 504 395	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM		
	Avances conditionnées			DN		
	TOTAL (II)			DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP		
	Provisions pour charges			DQ		
	TOTAL (III)			DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS		
	Autres emprunts obligataires			DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	34 486 904	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs ☐ EI)			DV	22 291 393	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	848 002	
	Dettes fiscales et sociales			DY	555 043	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ		
	Autres dettes			EA	992 975	
Compte régulier	Produits constatés d'avance (4)			EB	379 631	
TOTAL (IV)			EC	59 553 950		
Ecart de conversion passif* (V)			ED	370 224		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	89 428 570		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			IB	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC		
			Ecart de réévaluation libre	ID		
			Réserve de réévaluation (1976)	IE		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	25 067 046
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SCA POLE PATRIMOINE						Néant ☐ *		
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue { biens * services *	FD		FE		FF		
		FG	7 930 755	FH		FI	7 930 755	
	C'chiffres d'affaires nets *	FJ	7 930 755	FK		FL	7 930 755	
	Production stockée*					FM		
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	20 597	
	Autres produits (1) (11)					FQ	374	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	7 951 727
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	14 022	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	1 499 673	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	720 828	
	Salaires et traitements*					FY	159 456	
	Charges sociales (10)					FZ	45 040	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*					GA	4 011 806
							GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	93 473
	Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE	8 060	
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	6 552 361	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	1 399 365	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	1 948 463	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK	33 980	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
	Total des produits financiers (V)					GP	1 982 443	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	353 831	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)					GU	353 831	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	1 628 611	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	3 027 977	

Désignation de l'entreprise SCA POLE PATRIMOINE

Néant ☐ *

		Exercice N								
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	1 170							
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	7 786							
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC								
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	8 957							
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	500							
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF								
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG								
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	500							
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	8 457							
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		IJ								
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	937 244							
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	9 943 128							
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	7 843 937							
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	2 099 190							
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO								
	(2) Dont	produits de locations immobilières	HY							
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG							
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *	HP							
		- Crédit-bail immobilier	HQ							
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH								
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ								
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK								
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art 238 bis du C.G.I.)	HX								
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art 217 octies)	RC								
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD							
	(9) Dont transferts de charges	A1	20 597							
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2								
	(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5									
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3								
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	4 453							
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	<table border="1"> <tr> <td>facultatives</td> <td>A6</td> <td>obligatoires</td> <td>A9</td> </tr> <tr> <td>Dont cotisations facultatives Madelin</td> <td>A7</td> <td>Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite</td> <td>A8</td> </tr> </table>		facultatives	A6	obligatoires	A9	Dont cotisations facultatives Madelin	A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite
facultatives	A6	obligatoires	A9							
Dont cotisations facultatives Madelin	A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8							
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N								
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels							
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion		500								
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion			1 170							
Produits des cessions d'éléments d'actif			7 581							
Subventions d'investissement virées au résultat			205							
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N								
		Charges antérieures	Produits antérieurs							

Règles et méthodes comptables

SCA POLE PATRIMOINE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/11/2022, dont le total est de 89 428 570 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 099 191 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/12/2021 au 30/11/2022.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été établis le 08/02/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/11/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat + frais accessoires).

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Ils sont amortis selon leur mode d'utilisation en linéaire sur les durées suivantes :

- * Concessions, logiciels et brevets : 1 an
- * Constructions : 10 à 50 ans
- * Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- * Installations techniques : 5 à 10 ans
- * Matériel et outillage industriels : 5 à 10 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- * Matériel de transport : 4 à 5 ans
- * Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Règles et méthodes comptables

Titres de participations

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire s'apprécie au regard des perspectives économiques, de la situation nette corrigée des éléments d'actif et de passif, et le cas échéant, d'une valeur de marché du fonds de commerce correspondant à l'activité de la filiale concernée.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, l'entreprise a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légale, réglementaire ou implicite. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Opérations en devises

Lors d'acquisition d'actif en monnaie étrangère, le taux de conversion utilisé est le taux de change à la date d'entrée ou, le cas échéant, celui de la couverture si celle-ci a été prise avant l'opération. Les frais engagés pour mettre en place les couvertures sont également intégrés au coût d'acquisition.

Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur au cours de fin d'exercice. La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en écart de conversion.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques, en totalité suivant les modalités réglementaires.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 293			6 293
Immobilisations incorporelles	6 293			6 293
- Terrains	14 574 428	550 000		15 124 428
- Constructions sur sol propre	92 496 310	6 150 000		98 646 310
- Constructions sur sol d'autrui	50 613			50 613
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	65 314			65 314
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 614			5 614
- Installations générales, agencements aménagements divers	15 789			15 789
- Matériel de transport	67 700	24 299	26 077	65 922
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	23 283	1 899	1 550	23 631
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		6 213 500		6 213 500
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	107 299 051	12 939 698	27 627	120 211 121
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 097 390			2 097 390
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	537			537
Immobilisations financières	2 097 927			2 097 927
ACTIF IMMOBILISE	109 403 270	12 939 698	27 627	122 315 341

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI SAINT DENIS 69150 DECINES CHARPIEU	38 880	162 562	94,44	162 429
SCI BURGA 69150 DECINES CHARPIEU	1 524	6 649	95,00	6 648
SA POLE PATRIMOINE SWISS INVEST 1951 SION EN SUISSE	101 482		95,00	61 533
SCI 20 RUE DU BOEUF 69150 DECINES CHARPIEU	3 201	93 985	99,52	93 985
SCI 28 RUE DE LA REPUBLIQUE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622	100 000	70,00	168 031
SCI MARIANNE 69150 DECINES CHARPIEU	1 524	84 530	95,00	84 530
SCI MORET 69150 DECINES CHARPIEU	1 524	137 627	99,00	137 627
SCI DANTON 69150 DECINES CHARPIEU	14 000	21 022	87,00	25 813
SCI GRANDE VIE 69150 DECINES CHARPIEU	3 200	990 046	60,00	331 009
SCI LES ARCADES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244	210 649	90,00	210 649
SCI LA ROCADÉ 69150 DECINES CHARPIEU	12 195	1 020 000	99,88	423 306
SCI LES HALLES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244	264 641	90,00	264 641
SCI LOCACENTRE 69150 DECINES CHARPIEU	3 048	28 195	55,00	28 195
SCI LES EPIS D'OR 69150 DECINES CHARPIEU	6 097	40 000	99,75	144 667
SNC 64 PAUL BERT 69150 DECINES CHARPIEU	1 000	-37 673	99,00	-24 044
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI C2L 69150 DECINES CHARPIEU	1 524	50 000	40,00	160 552
SCI LA PLAINE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622	2 314 258	50,00	704 643
SCI MONOI 69150 DECINES CHARPIEU	469 800	208 890	33,33	208 816

Notes sur le bilan

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	1 861 967	1 861 967	2 611 712		1 814 633
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	231 909	231 909	1 500 000		133 825
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 293			6 293
Immobilisations incorporelles	6 293			6 293
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	35 306 999	3 993 135		39 300 135
- Constructions sur sol d'autrui	50 613			50 613
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	65 314			65 314
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 614			5 614
- Installations générales, agencements aménagement divers	15 789			15 789
- Matériel de transport	30 956	17 167	26 077	22 046
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	19 934	1 504	1 550	19 888
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	35 495 219	4 011 806	27 627	39 479 398
ACTIF IMMOBILISE	35 501 512	4 011 806	27 627	39 485 691

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 6 988 796 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	537		537
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 074 923	1 074 923	
Autres	5 890 553	5 890 553	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	22 783	22 783	
Total	6 988 796	6 988 259	537
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACT A ETABLIR	176 434
Fournisseurs - RRR à obtenir	1 824
INTERETS COURUS ASSOCIES	4 187
IGR COMPTE ENCAISST ACPT	1 327
Total	183 772

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 2 471 678,00 euros décomposé en 112 349 titres d'une valeur nominale de 22,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	112 349	22,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	112 349	22,00

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 09/05/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	2 139 092
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	2 139 092
Affectations aux réserves	2 139 092
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	2 139 092

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/12/2021	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 30/11/2022
Capital	2 471 678				2 471 678
Réserve légale	247 168				247 168
Réserves générales	22 547 267	2 139 092	2 139 092		24 686 359
Résultat de l'exercice	2 139 092	-2 139 092	2 099 191	2 139 092	2 099 191
Subvention d'investissement	206			206	
Total Capitaux Propres	27 405 410		4 238 283	2 139 298	29 504 396

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 59 553 951 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	34 486 905			34 486 905
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	37 965	37 965		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	848 002	848 002		
Dettes fiscales et sociales	555 044	555 044		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	23 246 405	23 246 405		
Produits constatés d'avance	379 631	379 631		
Total	59 553 951	25 067 046		34 486 905
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	-3 761 752			
(**) Dont envers les associés	22 253 429			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 8 708 784 euros.

Notes sur le bilan

Suite à la cession des parts de la SNC PAUL BERT par SOFIREL à POLE PATRIMOINE, la société POLE PATRIMOINE doit rembourser le compte-courant de la SNC PAUL BERT chez SOFIREL avant le 31/12/2022. Celui-ci s'élève à 1 136 471.14 euros.

Charges à payer

	Montant
FOURNISS FACT A RECEV DIVERS	848 002
EMPRUNT INTERETS COURUS	37 965
PERSONN AUTR CHARGES A P	19 103
ORGAN SOCIAUX A PAYER	8 098
ETAT CHARGES ET TAXES A PAYER	12 663
Total	925 831

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	22 783		
Total	22 783		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	379 631		
Total	379 631		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	30/11/2022
Locations	7 699 668
Prestation services divers	231 087
TOTAL	7 930 755

POLE PATRIMOINE
Société en Commandite par Actions au capital de 2 471 678 euros
Siège social : 32 Rue de la République
69150 DECINES CHARPIEU
398 408 674 RCS LYON

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DES ASSOCIÉS COMMANDITAIRES DU 26 MAI 2023

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le
30 novembre 2022

DEUXIÈME RÉOLUTION
(Affectation du résultat)

En conséquence de la résolution qui précède, l'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 2 099 190,94 euros en totalité au compte "autres réserves" s'élevant ainsi à 26 785 459,73 euros.

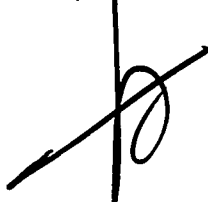
Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Vote à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 26 mai 2023

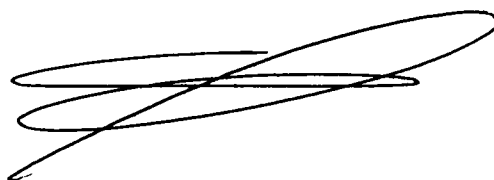
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés commanditaires.

Certifié conforme
Les Gérants

Jacques AMOUDJAYAN



Lionnel AMOUDJAYAN





Expertise comptable
Audit, Conseil et Social

POLE PATRIMOINE

SCA au capital de 2 471 678 €

**Siège social : 32 Rue de la République
69150 DECINES CHARPIEU**

398 408 674 RCS LYON



ORIAL

Associés
EXPERTISE COMPTABLE ET
COMMISSARIAT AUX COMPTES

SIEGE SOCIAL

12-15, quai du Commerce
69336 Lyon cedex 09
Tél. 04 78 43 45 55

BUREAU

167, rue Charles Germain
69400 Villefranche s/ Saône
Tél. 04 74 68 37 43

ORIAL PARIS

Associés
EXPERTISE COMPTABLE ET
COMMISSARIAT AUX COMPTES

6 rue de Bassano
75116 Paris
Tél. 01 40 17 05 47



**ORIAL
PROVENCE**

Associée
EXPERTISE COMPTABLE
22, cours Jean Jaurès
84603 Valréas cedex 03
Tél. 04 90 35 05 97

SCA POLE PATRIMOINE

**Rapports du Commissaire aux Comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 30 novembre 2022

Ce document contient 21 pages

Membre du réseau



www.orial.fr

S.A.S. au capital de 3 762 911 € - 444 674 816 00012 RCS Lyon

Société inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts Comptables et aux Compagnies Régionales des Commissaires aux Comptes de Lyon-Riom.
Membre du groupe Oriale inscrit à l'Ordre des Experts Comptables des régions : Auvergne Rhône-Alpes, Paris Ile de France, Provence Alpes Côtes d'Azur et aux
Compagnies Régionales des Commissaires aux Comptes de Lyon-Riom et de Paris.

RAPPORT DU COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 30 novembre 2022

A l'Assemblée Générale,

I- Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société POLE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2022, 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 société à la fin de cet exercice.

II- 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, de l'ouverture de l'exercice jusqu'à la date d'émission de notre rapport.

III- Justification des appréciations

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations comptables significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

IV- 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 du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Assemblée Générale.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Le cas échéant, en application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

V- Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

VI- Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction 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 société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

VII- 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.

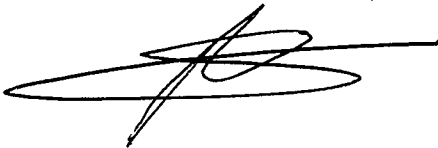
Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 société 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 Lyon, le 17 mai 2023

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes



Mathieu MERLE
Fondé de Pouvoirs

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/11/2022	Net 30/11/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	6 293	6 293		
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	15 124 428		15 124 428	14 574 428
Constructions	98 762 237	39 416 061	59 346 176	57 189 311
Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 614	5 614		
Autres immobilisations corporelles	105 342	57 723	47 619	40 093
Immobilisations corporelles en cours	6 213 500		6 213 500	
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	2 097 390		2 097 390	2 097 390
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	537		537	537
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	122 315 341	39 485 691	82 829 650	73 901 759
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 074 923	552 603	522 320	595 120
Autres créances	5 890 553		5 890 553	4 738 762
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	163 265		163 265	826 877
Charges constatées d'avance (3)	22 783		22 783	23 235
TOTAL ACTIF CIRCULANT	7 151 523	552 603	6 598 920	6 183 995
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	129 466 864	40 038 294	89 428 570	80 085 753
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				



Bilan passif

	30/11/2022	30/11/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	2 471 678	2 471 678
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	247 168	247 168
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	24 686 359	22 547 267
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 099 191	2 139 092
Subventions d'investissement		206
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	29 504 396	27 405 410
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	34 486 905	30 725 152
Emprunts et dettes financières diverses (3)	22 291 394	19 514 234
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	848 002	373 420
Dettes fiscales et sociales	555 044	610 187
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	992 976	885 967
Produits constatés d'avance	379 631	342 089
TOTAL DETTES	59 553 951	52 451 049
Ecart de conversion passif	370 224	229 294
TOTAL GENERAL	89 428 570	80 085 753
(1) Dont à plus d'un an (a)	27 916 627	25 028 400
(1) Dont à moins d'un an (a)	31 637 323	27 422 649
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		



Compte de résultat

	30/11/2022	30/11/2021
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)	7 930 755	7 083 705
Chiffre d'affaires net	7 930 755	7 083 705
<i>Dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	20 598	215 293
Autres produits	374	14
Total I	7 951 727	7 299 012
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	14 023	15 566
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	1 499 674	940 558
Impôts, taxes et versements assimilés	720 829	647 748
Salaires et traitements	159 456	157 072
Charges sociales	45 041	58 014
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 011 806	3 920 913
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	93 473	42 436
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	8 061	8 235
Total II	6 552 362	5 790 541
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1 399 366	1 508 471
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée III		
Perte supportée ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
De participation (3)	1 948 464	1 825 431
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	33 980	23 875
Autres intérêts et produits assimilés (3)		6
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	1 982 444	1 849 312
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	353 832	326 940
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	353 832	326 940
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	1 628 612	1 522 371
RESULTAT COURANT avant Impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 027 977	3 030 842



Compte de résultat (suite)

	30/11/2022	30/11/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	1 171	14 048
Sur opérations en capital	7 787	823
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	8 957	14 871
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	500	3 251
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	500	3 251
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	8 457	11 620
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	937 244	903 370
Total des produits (I+III+V+VII)	9 943 129	9 163 194
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	7 843 938	7 024 102
BENEFICE OU PERTE	2 099 191	2 139 092
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe

Règles et méthodes comptables

SCA POLE PATRIMOINE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/11/2022, dont le total est de 89 428 570 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 099 191 euros

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/12/2021 au 30/11/2022.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été établis le 08/02/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/11/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat + frais accessoires).

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Ils sont amortis selon leur mode d'utilisation en linéaire sur les durées suivantes :

- * Concessions, logiciels et brevets : 1 an
- * Constructions : 10 à 50 ans
- * Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- * Installations techniques : 5 à 10 ans
- * Matériel et outillage industriels : 5 à 10 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- * Matériel de transport : 4 à 5 ans
- * Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.



Règles et méthodes comptables

Titres de participations

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire s'apprécie au regard des perspectives économiques, de la situation nette corrigée des éléments d'actif et de passif, et le cas échéant, d'une valeur de marché du fonds de commerce correspondant à l'activité de la filiale concernée.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, l'entreprise a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légale, réglementaire ou implicite. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Opérations en devises

Lors d'acquisition d'actif en monnaie étrangère, le taux de conversion utilisé est le taux de change à la date d'entrée ou, le cas échéant, celui de la couverture si celle-ci a été prise avant l'opération. Les frais engagés pour mettre en place les couvertures sont également intégrés au coût d'acquisition.

Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur au cours de fin d'exercice. La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en écart de conversion.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques, en totalité suivant les modalités réglementaires.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 293			6 293
Immobilisations incorporelles	6 293			6 293
- Terrains	14 574 428	550 000		15 124 428
- Constructions sur sol propre	92 496 310	6 150 000		98 646 310
- Constructions sur sol d'autrui	50 613			50 613
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	65 314			65 314
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 614			5 614
- Installations générales, agencements aménagement divers	15 789			15 789
- Matériel de transport	67 700	24 299	26 077	65 922
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	23 283	1 899	1 550	23 631
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		6 213 500		6 213 500
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	107 299 051	12 939 698	27 627	120 211 121
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 097 390			2 097 390
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	537			537
Immobilisations financières	2 097 927			2 097 927
ACTIF IMMOBILISE	109 403 270	12 939 698	27 627	122 315 341

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI SAINT DENIS 69150 DECINES CHARPIEU	38 880	132	94,44	162 429
SCI BURGA 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	6 648
SA POLE PATRIMOINE SWISS INVEST 1951 SION EN SUISSE	101 482	175 588	95,00	61 533
SCI 20 RUE DU BOEUF 69150 DECINES CHARPIEU	3 201		99,52	93 985
SCI 28 RUE DE LA REPUBLIQUE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622	100 000	70,00	168 031
SCI MARIANNE 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	84 530
SCI MORET 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		99,00	137 627
SCI DANTON 69150 DECINES CHARPIEU	14 000	49	87,00	20 973
SCI GRANDE VIE 69150 DECINES CHARPIEU	3 200	659 036	60,00	331 009
SCI LES ARCADES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244		90,00	210 649
SCI LA ROCADE 69150 DECINES CHARPIEU	12 195	1 020 000	99,88	423 306
SCI LES HALLES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244		90,00	264 641
SCI LOCACENTRE 69150 DECINES CHARPIEU	3 048		55,00	28 195
SCI LES EPIS D'OR 69150 DECINES CHARPIEU	6 097	40 000	99,75	144 667
SNC 64 PAUL BERT 69150 DECINES CHARPIEU	1 000	-15 629	99,00	-24 044
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI C2L 69150 DECINES CHARPIEU	1 524	50 000	40,00	160 552
SCI LA PLAINE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622	2 779 258	50,00	704 643
SCI MONOI 69150 DECINES CHARPIEU	469 800	73	33,33	208 816

Notes sur le bilan

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	1 861 967	1 861 967	2 611 712		1 814 630
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	231 909	231 909	1 500 000		133 825
- Autres filiales françaises	3 506	3 506			
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	6 293			6 293
Immobilisations incorporelles	6 293			6 293
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	35 306 999	3 993 135		39 300 135
- Constructions sur sol d'autrui	50 613			50 613
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	65 314			65 314
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 614			5 614
- Installations générales, agencements aménagements divers	15 789			15 789
- Matériel de transport	30 956	17 167	26 077	22 046
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	19 934	1 504	1 550	19 888
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	35 495 219	4 011 806	27 627	39 479 398
ACTIF IMMOBILISE	35 501 512	4 011 806	27 627	39 485 691



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 6 988 796 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	537		537
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 074 923	1 074 923	
Autres	5 890 553	5 890 553	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	22 783	22 783	
Total	6 988 796	6 988 259	537
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACT A ETABLIR	176 434
Fournisseurs - RRR à obtenir	1 824
INTERETS COURUS ASSOCIES	4 187
IGR COMPTE ENCAISST ACPT	1 327
Total	183 772



Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 2 471 678,00 euros décomposé en 112 349 titres d'une valeur nominale de 22,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	112 349	22,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	112 349	22,00

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 09/05/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	2 139 092
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	2 139 092
Affectations aux réserves	
Distributions	2 139 092
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	2 139 092

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/12/2021	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 30/11/2022
Capital	2 471 678				2 471 678
Réserve légale	247 168				247 168
Réserves générales	22 547 267	2 139 092	2 139 092		24 686 359
Résultat de l'exercice	2 139 092	-2 139 092	2 099 191	2 139 092	2 099 191
Subvention d'investissement	206			206	
Total Capitaux Propres	27 405 410		4 238 283	2 139 298	29 504 396

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 59 553 951 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	34 486 905	6 570 277	18 843 989	9 072 638
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	37 965	37 965		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	848 002	848 002		
Dettes fiscales et sociales	555 044	555 044		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	23 246 405	23 246 405		
Produits constatés d'avance	379 631	379 631		
Total	59 553 951	31 637 323	18 843 989	9 072 638
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	9 865 500			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	6 103 748			
(**) Dont envers les associés	22 253 429			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 8 708 783 euros.



Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISS FACT A RECEV DIVERS	848 002
EMPRUNT INTERETS COURUS	37 965
PERSONN AUTR CHARGES A P	19 103
ORGAN SOCIAUX A PAYER	8 098
ETAT CHARGES ET TAXES A PAYER	12 663
Total	925 831

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	22 783		
Total	22 783		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	379 631		
Total	379 631		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	30/11/2022
Locations	7 699 668
Prestation services divers	231 087
TOTAL	7 930 755



POLE PATRIMOINE
Société en Commandite par Actions
Au capital de 2 471 678 euros
Siège social : 32 Rue de la République
69150 DECINES CHARPIEU
398 408 674 RCS LYON

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
ET OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE SUR LES COMPTES**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 26 MAI 2023**

Exercice clos le 30 novembre 2022

Chers Associés,

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance établi un rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion prévue à l'article L. 225-100 du Code de Commerce, qui comporte les informations, le cas échéant adaptées aux sociétés en commandite par actions, mentionnées aux articles L. 225-37-3 à L. 225-37-5 du Code de commerce en application de l'alinéa 1^{er} de l'article L. 226-10-1 dudit Code.

Aussi, le Conseil de Surveillance fait un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes en application de l'alinéa 2 de l'article L. 226-9 du Code de Commerce.

À cet égard, il est précisé que le présent rapport contiendra les observations du Conseil de Surveillance sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2022 et le rapport de gestion.

1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ PAR CHACUN DES MANDATAIRES DE LA SOCIÉTÉ – COMPOSITION DU CONSEIL

Nous vous indiquons ci-dessous la liste de l'ensemble des mandats et fonctions, salariées ou non, exercés dans toute société, française ou étrangère, par chacun des mandataires de la Société durant l'exercice clos le 30 novembre 2022 :

Jacques AMOUDJAYAN

Fonctions	Sociétés
Gérant	POLE PATRIMOINE
Président	FIDI
Gérant	SCI DE LA GRANDE VIE

Lionnel AMOUDJAYAN

Fonctions	Sociétés
Président	SOFIREL
Président	IMMOBILIERE GESTION REPUBLIQUE – I.G.R.
Président	SOFIREL DEVELOPPEMENT
Directeur Général	FIDI
Gérant	POLE PATRIMOINE
Gérant	SCI LA PLAINE
Gérant	SCI C2L
Gérant	SCI CEZANNE
Gérant	SCI 28 RUE DE LA REPUBLIQUE
Gérant	SCI SAINT-DENIS
Gérant	SCI BURGA
Gérant	SCI MONOI
Gérant	SCI LA ROCADE
Gérant	SCI MARIANNE
Gérant	SCI 20 RUE DU BŒUF
Gérant	SCI LOCA-CENTRE
Gérant	SCI LES ARCADES
Gérant	SCI LES HALLES
Gérant	SCI MORET
Gérant	SCI VERDIERE

Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont :

M. Anna AMOUDJAYAN
Mme Corinne AMOUDJAYAN
Mme Laura BARAVIAN
M. Yves MINSSIEUX
Société FIDI - SOCIETE FINANCIERE D'INVESTISSEMENTS ET DE DEVELOPPEMENTS INDUSTRIELS (SAS), représentée par M. Jacques AMOUDJAYAN.

2. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Vous trouverez, dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes, une présentation succincte des conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2022.

3. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DE GESTION ET SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2022

Nous vous rappelons que le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société en application de l'alinéa 1^{er} de l'article L. 226-9 du Code de Commerce.

En outre, le Conseil de Surveillance doit présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle un rapport dans lequel il signale notamment les irrégularités et inexactitudes dans les comptes annuels de l'exercice en application de l'alinéa 2 de l'article L. 226-9 du Code de Commerce.

Contrôle des comptes

Les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2022 font apparaître les principaux postes suivants :

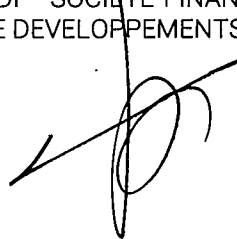
Total du bilan :	89 428 570,33 €
Chiffre d'affaires :	7 930 755,35 €
Résultat net de l'exercice :	2 099 190,94 €

Observations sur les comptes et le rapport de gestion :

Nous vous précisons que la Gérance a rendu compte régulièrement de sa gestion au Conseil de Surveillance, et lui a communiqué, dans les délais légaux, les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2022, ainsi que le contenu de son rapport.

Nous avons examiné l'inventaire et les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2022, et compte tenu de ce qui précède, nous n'avons aucune observation particulière à formuler sur la conduite des affaires sociales, les comptes présentés par la Gérance ainsi que sur son rapport.

Le Conseil de surveillance
FIDI - SOCIÉTÉ FINANCIÈRE D'INVESTISSEMENTS ET
DE DÉVELOPPEMENTS INDUSTRIELS

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' and 'I' intertwined, with a long horizontal stroke extending to the left.