

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LYON - 6901 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 04/07/2024 - B2024/030531 - 1994 B 02921 - 398 408 674 - POLE PATRIMOINE

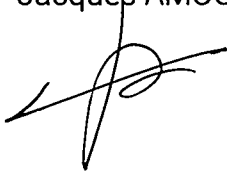
POLE PATRIMOINE
Société en Commandite par Actions au capital de 2 471 678 €
Siège social : 32 rue de la République
69150 DECINES MEYZIEU
398 408 674 RCS LYON

BILAN

(Actif, passif, compte de résultats, annexes)

Exercice clos le 30 Novembre 2023

Certifié conforme
Jacques 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,		30/11/2023	
				Brut 1		Amortissements, provisions 2	
				Net 3			
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC			
		Frais de développement *	CX	CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	6 292	6 292	
		Fonds commercial (1)	AH	AI			
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK			
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO	15 934 428		15 934 428
		Constructions	AP	AQ	105 262 237	43 522 772	61 739 464
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS	5 614	5 614	
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	105 341	79 972	25 369
		Immobilisations en cours	AV	AW	852 883		852 883
		Avances et acomptes	AX	AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT			
		Autres participations	CU	CV	2 097 389		2 097 389
		Créances rattachées à des participations	BB	BC			
		Autres titres immobilisés	BD	BE			
		Prêts	BF	BG			
		Autres immobilisations financières*	BH	BI	537		537
TOTAL (II)		BJ	BK	124 264 724	43 614 651	80 650 073	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM			
		En cours de production de biens	BN	BO			
		En cours de production de services	BP	BQ			
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS			
		Marchandises	BT	BU			
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW			
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	1 071 168	685 844	385 324
		Autres créances (3)	BZ	CA	5 309 684		5 309 684
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC			
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	CE			
Disponibilités		CF	CG	1 207 392		1 207 392	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI	28 417		28 417	
	TOTAL (III)	CJ	CK	7 616 662	685 844	6 930 818	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	1A	131 881 387	44 300 495	87 580 891	
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 :	Non recensée	Stocks :	Non recensée	Créances :	Non recensée	

* 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	26 785 549	
	Report à nouveau			DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	2 926 294	
	Subventions d'investissement			DJ		
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	32 430 690	
	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	29 084 964	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs ☐ EI)			DV	22 694 705	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	326 276	
	Dettes fiscales et sociales			DY	892 131	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ	87 720	
	Autres dettes			EA	1 222 721	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	411 226	
TOTAL (IV)			EC	54 719 746		
Ecart de conversion passif* (V)			ED	430 455		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	87 580 891		
RENVIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			1B	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
			Ecart de réévaluation libre	1D		
			Réserve de réévaluation (1976)	1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	32 186 183
(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 *	FD		FE		FF		
		services *	FG	8 499 859	FH		FI	8 499 859	
	Chiffres d'affaires nets *		FJ	8 499 859	FK		FL	8 499 859	
	Production stockée*						FM		
	Production immobilisée*						FN		
	Subventions d'exploitation						FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)						FP	139 466	
	Autres produits (1) (11)						FQ	170	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	8 639 496	
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	18 332	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	866 621	
	Impôts, taxes et versements assimilés*						FX	717 141	
	Salaires et traitements*						FY	136 319	
	Charges sociales (10)						FZ	48 935	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements*				GA	4 128 960	
			- dotations aux provisions*				GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*						GC	242 452
		Pour risques et charges : dotations aux provisions						GD	
	Autres charges (12)						GE	7 014	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	6 165 778	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	2 473 718		
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)						GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)						GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ	1 989 835	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK	142 190	
	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	2 132 025		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*						GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	472 984	
	Différences négatives de change						GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT		
Total des charges financières (VI)						GU	472 984		
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	1 659 041		
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	4 132 760		

Désignation de l'entreprise		SCA POLE PATRIMOINE		Néant ☐ *			
				Exercice N			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA	237		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB			
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC			
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	237		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	1 348		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF			
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG			
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	1 348		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	(1 110)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ			
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK	1 205 355		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	10 771 760		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	7 845 465		
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	2 926 294		
RENVIS	(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	1 313	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			IJ	2 132 025	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK	129 862	
	(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	30 255	
	(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	3 495	
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	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	
Pénalités, amendes fiscales et pénales				35			
Charges sur exercices antérieurs				1 313			
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion					237		
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N					
		Charges antérieures	Produits antérieurs				
Charges sur exercices antérieurs				1 313			

Règles et méthodes comptables

SCA POLE PATRIMOINE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/11/2023, dont le total est de 87 580 891 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 926 295 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/12/2022 au 30/11/2023.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 27/02/2024 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/11/2023 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	15 124 428	810 000		15 934 428
- Constructions sur sol propre	98 646 310	6 500 000		105 146 310
- 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	65 922			65 922
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	23 631			23 631
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	6 213 500	852 884	6 213 500	852 884
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	120 211 121	8 162 884	6 213 500	122 160 505
- 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	122 315 341	8 162 884	6 213 500	124 264 725

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		94,44	164 416
SCI BURGA 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	25 924
SA POLE PATRIMOINE SWISS INVEST 1951 SION EN SUISSE	105 352		95,00	65 927
SCI 20 RUE DU BOEUF 69150 DECINES CHARPIEU	3 201		99,52	102 483
SCI 28 RUE DE LA REPUBLIQUE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622	100 000	70,00	178 833
SCI MARIANNE 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	86 606
SCI MORET 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		99,00	123 390
SCI DANTON 69150 DECINES CHARPIEU	14 000		87,00	16 959
SCI GRANDE VIE 69150 DECINES CHARPIEU	3 200	659 036	60,00	375 152
SCI LES ARCADES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244		90,00	220 297
SCI LA ROCADE 69150 DECINES CHARPIEU	12 195	1 020 000	99,88	409 676
SCI LES HALLES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244		90,00	263 940
SCI LOCA CENTRE 69150 DECINES CHARPIEU	3 048		55,00	29 759
SCI LES EPIS D'OR 69150 DECINES CHARPIEU	6 097	40 000	99,75	151 249
SNC 64 PAUL BERT 69150 DECINES CHARPIEU	1 000	-39 673	99,00	-26 748
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI C2L 69150 DECINES CHARPIEU	1 524	50 000	40,00	143 252
SCI LA PLAINE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622		50,00	1 315 815
SCI MONOI 69150 DECINES CHARPIEU	469 800		33,33	206 982

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 %)	1 861 973	1 861 973	4 454 789		1 863 580
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	231 910	231 910	717 808	100 000	126 295
- Autres filiales françaises	3 506	3 506		6 863 714	
- 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	39 300 135	4 106 712		43 406 846
- 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	22 046	20 474		42 520
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	19 888	1 775		21 664
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	39 479 398	4 128 961		43 608 359
ACTIF IMMOBILISE	39 485 691	4 128 961		43 614 652

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 6 409 808 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	1 071 168	1 071 168	
Autres	5 309 685	5 309 685	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	28 417	28 417	
Total	6 409 808	6 409 270	537
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACT A ETABLIR	83 598
INTERETS COURUS ASSOCIES	14 414
IGR COMPTE ENCAISST ACPT	1 355
Total	99 368

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 26/05/2023.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	2 099 191
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	2 099 191
Affectations aux réserves	
Distributions	2 099 191
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	2 099 191

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/12/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 30/11/2023
Capital	2 471 678				2 471 678
Réserve légale	247 168				247 168
Réserves générales	24 686 359	2 099 191	2 099 191		26 785 550
Résultat de l'exercice	2 099 191	-2 099 191	2 926 295	2 099 191	2 926 295
Total Capitaux Propres	29 504 396		5 025 485	2 099 191	32 430 690

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 54 719 746 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	29 084 965	6 551 402	14 773 468	7 760 095
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	36 096	36 096		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	326 276	326 276		
Dettes fiscales et sociales	892 132	892 132		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 720	87 720		
Autres dettes (**)	23 881 331	23 881 331		
Produits constatés d'avance	411 226	411 226		
Total	54 719 746	32 186 183	14 773 468	7 760 095
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 192 200			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	6 594 140			
(**) Dont envers les associés	22 658 609			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 8 744 925 euros.

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISS FACT A RECEV DIVERS	307 823
Frs immobil. - fact. non parvenues	87 720
EMPRUNT INTERETS COURUS	36 096
PERSONN AUTR CHARGES A P	23 602
ORGAN SOCIAUX A PAYER	9 858
ETAT CHARGES ET TAXES A PAYER	31 599
CLIENTS AVOIR A ETABLIR	5 111
Total	501 810

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	28 417		
Total	28 417		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	411 226		
Total	411 226		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	30/11/2023
Locations	8 335 642
Prestation services divers	164 218
TOTAL	8 499 860

Charges et produits d'exploitation et financiers

Éléments imputables à un autre exercice

	Charges	Produits
Charges sur exercices antérieurs	1 313	
Total	1 313	

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 129 862 euros

Montant compris dans les produits financiers : 2 132 025 euros

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après impôt
+ Résultat courant	4 132 760	1 205 355	2 927 405
+ Résultat exceptionnel	-1 111		-1 111
- Participations des salariés			
Résultat comptable	4 131 650	1 205 355	2 926 295
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 3 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	1	
Agents de maîtrise et techniciens	1	
Employés	1	
Ouvriers		
Total	3	

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>Diverses cautions de garantie</i>	87 720
Avals et cautions	87 720
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Hypothèques immobilières conventionnelles</i>	7 472 500
<i>Hypothèques légales spéciales de prêteur de deniers</i>	59 882 500
<i>Garantie diverse</i>	2 500 000
Autres engagements donnés	69 855 000
Total	69 942 720
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
<i>Nantissement de compte bancaire rémunéré garanti par M. AMOUDJAYAN Jacques</i>	6 000 000
Autres engagements reçus	6 000 000
Total	6 000 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

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 27 MAI 2024

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le
30 novembre 2023

<u>DEUXIÈME RÉSOLUTION</u> <i>(Affectation du résultat)</i>
--

En conséquence de la résolution qui précède, l'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 2 926 294,53 euros en totalité au compte "autres réserves" s'élevant ainsi à 29 711 844,26 euros.

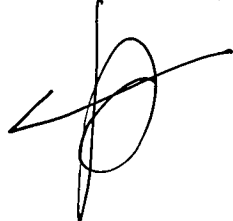
Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Vote à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 27 mai 2024

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

EXPERTISE COMPTABLE ET
COMMISSARIAT AUX COMPTES

SIÈGE 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

EXPERTISE COMPTABLE ET
COMMISSARIAT AUX COMPTES

11bis passage Dolsy
75017 Paris
Tél. 01 79 97 80 40



ORIAL

PROVENCE

EXPERTISE COMPTABLE

18 Route d'Orange
84600 Valréas
Tél. 04 90 35 05 97

Membre du réseau



www.orial.fr

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

Société Insrite au Tableau de l'Ordre des Experts Comptables ainsi qu'à la CRCC des régions Lyon-Riom et Paris.

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 ainsi qu'à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes des régions Lyon-Riom et Paris.

SCA POLE PATRIMOINE
Rapports du Commissaire aux Comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 novembre 2023

Ce document contient 24 pages

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 30 novembre 2023

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 2023, 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.821-53 et R.821-180 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 gérant 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 gérant.

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.

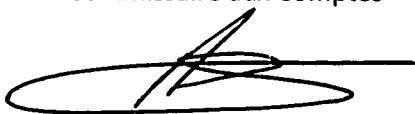
Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 2024

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes



Mathieu MERLE
Fondé de Pouvoirs

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/11/2023	Net 30/11/2022
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	15 934 428		15 934 428	15 124 428
Constructions	105 262 237	43 522 773	61 739 464	59 346 176
Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 614	5 614		
Autres immobilisations corporelles	105 342	79 972	25 370	47 619
Immobilisations corporelles en cours	852 884		852 884	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	124 264 725	43 614 652	80 650 073	82 829 650
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	1 071 168	685 844	385 324	522 320
Autres créances	5 309 685		5 309 685	5 890 553
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 207 392		1 207 392	163 265
Charges constatées d'avance (3)	28 417		28 417	22 783
TOTAL ACTIF CIRCULANT	7 616 662	685 844	6 930 818	6 598 920
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	131 881 387	44 300 496	87 580 891	89 428 570
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				



Bilan passif

	30/11/2023	30/11/2022
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	26 785 550	24 686 359
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 926 295	2 099 191
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	32 430 690	29 504 396
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)	29 084 965	34 486 905
Emprunts et dettes financières diverses (3)	22 694 705	22 291 394
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	326 276	848 002
Dettes fiscales et sociales	892 132	555 044
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 720	
Autres dettes	1 222 722	992 976
Produits constatés d'avance	411 226	379 631
TOTAL DETTES	54 719 746	59 553 951
Ecart de conversion passif	430 455	370 224
TOTAL GENERAL	87 580 891	89 428 570
(1) Dont à plus d'un an (a)	22 533 563	27 916 627
(1) Dont à moins d'un an (a)	32 186 183	31 637 323
(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

	30/11/2023	30/11/2022
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)	8 499 860	7 930 755
Chiffre d'affaires net	8 499 860	7 930 755
<i>Dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	139 466	20 598
Autres produits	171	374
Total I	8 639 497	7 951 727
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	18 333	14 023
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	866 622	1 499 674
Impôts, taxes et versements assimilés	717 141	720 829
Salaires et traitements	136 319	159 456
Charges sociales	48 935	45 041
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 128 961	4 011 806
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	242 452	93 473
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	7 015	8 061
Total II	6 165 778	6 552 362
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	2 473 719	1 399 366
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)	1 989 836	1 948 464
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	142 190	33 980
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	2 132 026	1 982 444
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	472 984	353 832
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	472 984	353 832
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	1 659 042	1 628 612
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 132 760	3 027 977



Compte de résultat (suite)

	30/11/2023	30/11/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	238	1 171
Sur opérations en capital		7 787
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	238	8 957
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	1 348	500
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	1 348	500
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-1 111	8 457
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 205 355	937 244
Total des produits (I+III+V+VII)	10 771 760	9 943 129
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	7 845 466	7 843 938
BENEFICE OU PERTE	2 926 295	2 099 191
(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	1 313	
(3) Dont produits concernant les entités liées	2 132 025	
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	129 862	



Annexe

Règles et méthodes comptables

SCA POLE PATRIMOINE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/11/2023, dont le total est de 87 580 891 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 926 295 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/12/2022 au 30/11/2023.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 27/02/2024 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/11/2023 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	15 124 428	810 000		15 934 428
- Constructions sur sol propre	98 646 310	6 500 000		105 146 310
- 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	65 922			65 922
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	23 631			23 631
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	6 213 500	852 884	6 213 500	852 884
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	120 211 121	8 162 884	6 213 500	122 160 505
- 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	122 315 341	8 162 884	6 213 500	124 264 725



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		94,44	164 416
SCI BURGA 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	25 924
SA POLE PATRIMOINE SWISS INVEST 1951 SION EN SUISSE	105 352		95,00	65 927
SCI 20 RUE DU BOEUF 69150 DECINES CHARPIEU	3 201		99,52	102 483
SCI 28 RUE DE LA REPUBLIQUE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622	100 000	70,00	178 833
SCI MARIANNE 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	86 606
SCI MORET 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		99,00	123 390
SCI DANTON 69150 DECINES CHARPIEU	14 000		87,00	16 959
SCI GRANDE VIE 69150 DECINES CHARPIEU	3 200	659 036	60,00	375 152
SCI LES ARCADES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244		90,00	220 297
SCI LA ROCADE 69150 DECINES CHARPIEU	12 195	1 020 000	99,88	409 676
SCI LES HALLES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244		90,00	263 940
SCI LOCA CENTRE 69150 DECINES CHARPIEU	3 048		55,00	29 759
SCI LES EPIS D'OR 69150 DECINES CHARPIEU	6 097	40 000	99,75	151 249
SNC 64 PAUL BERT 69150 DECINES CHARPIEU	1 000	-39 673	99,00	-26 748
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI C2L 69150 DECINES CHARPIEU	1 524	50 000	40,00	143 252
SCI LA PLAINE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622		50,00	1 315 815
SCI MONOI 69150 DECINES CHARPIEU	469 800		33,33	206 982



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 %)	1 861 973	1 861 973	4 454 789		1 863 580
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	231 910	231 910	717 808	100 000	126 295
- Autres filiales françaises	3 506	3 506		6 863 714	
- 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	39 300 135	4 106 712		43 406 846
- 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	22 046	20 474		42 520
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	19 888	1 775		21 664
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	39 479 398	4 128 961		43 608 359
ACTIF IMMOBILISE	39 485 691	4 128 961		43 614 652



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 6 409 808 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	1 071 168	1 071 168	
Autres	5 309 685	5 309 685	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	28 417	28 417	
Total	6 409 808	6 409 270	537
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACT A ETABLIR	83 598
INTERETS COURUS ASSOCIES	14 414
IGR COMPTE ENCAISST ACPT	1 355
Total	99 368



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 26/05/2023.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	2 099 191
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	2 099 191
Affectations aux réserves	2 099 191
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	2 099 191



Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/12/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 30/11/2023
Capital	2 471 678				2 471 678
Réserve légale	247 168				247 168
Réserves générales	24 686 359	2 099 191	2 099 191		26 785 550
Résultat de l'exercice	2 099 191	-2 099 191	2 926 295	2 099 191	2 926 295
Total Capitaux Propres	29 504 396		5 025 485	2 099 191	32 430 690

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 54 719 746 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	29 084 965	6 551 402	14 773 468	7 760 095
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	36 096	36 096		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	326 276	326 276		
Dettes fiscales et sociales	892 132	892 132		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 720	87 720		
Autres dettes (**)	23 881 331	23 881 331		
Produits constatés d'avance	411 226	411 226		
Total	54 719 746	32 186 183	14 773 468	7 760 095
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 192 200			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	6 594 140			
(**) Dont envers les associés	22 658 609			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 8 744 925 euros.



Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISS FACT A RECEV DIVERS	307 823
Frs immobil. - fact. non parvenues	87 720
EMPRUNT INTERETS COURUS	36 096
PERSONN AUTR CHARGES A P	23 602
ORGAN SOCIAUX A PAYER	9 858
ETAT CHARGES ET TAXES A PAYER	31 599
CLIENTS AVOIR A ETABLIR	5 111
Total	501 810

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	28 417		
Total	28 417		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	411 226		
Total	411 226		



Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	30/11/2023
Locations	8 335 642
Prestation services divers	164 218
TOTAL	8 499 860

Charges et produits d'exploitation et financiers

Éléments imputables à un autre exercice

	Charges	Produits
Charges sur exercices antérieurs	1 313	
Total	1 313	

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 129 862 euros

Montant compris dans les produits financiers : 2 132 025 euros

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après impôt
+ Résultat courant	4 132 760	1 205 355	2 927 405
+ Résultat exceptionnel	-1 111		-1 111
- Participations des salariés			
Résultat comptable	4 131 650	1 205 355	2 926 295
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 3 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	1	
Agents de maîtrise et techniciens	1	
Employés	1	
Ouvriers		
Total	3	

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>Diverses cautions de garantie</i>	87 720
Avals et cautions	87 720
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Hypothèques immobilières conventionnelles</i>	7 472 500
<i>Hypothèques légales spéciales de prêteur de deniers</i>	59 882 500
<i>Garantie diverse</i>	2 500 000
Autres engagements donnés	69 855 000
Total	69 942 720
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	



Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
<i>Nantissement de compte bancaire rémunéré garanti par M. AMOUDJAYAN Jacques</i>	6 000 000
Autres engagements reçus	6 000 000
Total	6 000 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	



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 27 MAI 2024**

Exercice clos le 30 novembre 2023

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 2023 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 2023 :

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 2023.

3. OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DE GESTION ET SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2023

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 2023 font apparaître les principaux postes suivants :

Total du bilan :	87 580 891,44 €
Chiffre d'affaires :	8 499 859,61 €
Résultat net de l'exercice :	2 926 294,53 €

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 2023, ainsi que le contenu de son rapport.

Nous avons examiné l'inventaire et les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2023, 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 - SOCIETE FINANCIERE D'INVESTISSEMENTS ET
DE DEVELOPPEMENTS INDUSTRIELS

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a large, loopy 'D' and a horizontal line extending to the right.