

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 2025

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le
30 novembre 2024

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 6 128 996,16 euros en totalité au compte "autres réserves" s'élevant ainsi à 35 840 840,42 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 2025

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



Certifié conforme
Le Gérant
Lionnel AMOUDJAYAN

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 2024



Certifié conforme
La Gérance

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'entreprise32 rue de la République 69150 DECINES-CHARPIEU															Durée de l'exercice précédent*12																									
Numéro SIRET*39840867400024															Néant*																									
															Exercice N clos le,30/11/2024																									
															Brut1					Amortissements, provisions2					Net3															
Capital souscrit non appelé(I)AA																																								
ACTIF IMMOBILISÉ*		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		Frais d'établissement *AB											AC																									
				Frais de développement *CX																																				
				Concessions, brevets et droits similairesAF													6292					6292																		
				Fonds commercial (1)AH																																				
				Autres immobilisations incorporellesAJ																																				
				Avances et acomptes sur immobilisations incorporellesAL																																				
		IMMOBILISATIONS CORPORELLES		TerrainsAN											16019630					16019630																				
				ConstructionsAP											104404980					46940745					57464234															
				Installations techniques, matériel et outillage industrielsAR											5614					5614																				
				Autres immobilisations corporellesAT											105341					93060					12281															
				Immobilisations en coursAV																																				
				Avances et acomptesAX											20751					20751																				
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)		Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalenceCS																																				
				Autres participationsCU											2097389					2097389																				
				Créances rattachées à des participationsBB																																				
				Autres titres immobilisésBD																																				
				PrêtsBF																																				
				Autres immobilisations financières*BH											5457					5457																				
TOTAL (II)BJ															122665457					BK		47045712					75619744													
ACTIF CIRCULANT		STOCKS *		Matières premières, approvisionnementsBL											BM																									
				En cours de production de biensBN																																				
				En cours de production de servicesBP																																				
				Produits intermédiaires et finisBR																																				
				MarchandisesBT																																				
		CRÉANCES		Avances et acomptes versés sur commandesBV											BW																									
Clients et comptes rattachés (3)*BX											1181426						835400					346026																		
Autres créances (3)BZ											8492772						CA					8492772																		
DIVERS		Capital souscrit et appelé, non verséCB											CC																											
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)CD													CE																									
		DisponibilitésCF															1480288					CG		1480288																
Comptes de régularisation		Charges constatées d'avance (3)*CH											CI		25019					25019																				
		TOTAL (III)CJ													11179507					CK		835400					10344106													
		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															133844964					1A		47881113					85963851											
Renvois : (1) Dont droit au bail : (2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :CP																				(3) Part à plus d'un anCR					8236769															
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 B1)			DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	29 711 844		
	Report à nouveau			DH			
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	6 128 996		
	Subventions d'investissement			DJ			
	Provisions réglementées *			DK			
	TOTAL (I)			DL	38 559 686		
	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	22 575 863		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DV	22 720 181		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	309 686		
	Dettes fiscales et sociales			DY	626 920		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ			
	Autres dettes			EA	214 273		
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	444 674		
TOTAL (IV)			EC	46 891 599			
Ecart de conversion passif* (V)			ED	512 566			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	85 963 851			
RENVois	(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	7 466 016	
(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	8 743 098	FH		FI	8 743 098			
	Chiffres d'affaires nets *		FJ	8 743 098	FK		FL	8 743 098			
	Production stockée*						FM				
	Production immobilisée*						FN				
	Subventions d'exploitation						FO				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)						FP	20 570			
	Autres produits (1) (11)						FQ	9 220			
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	8 772 888			
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	9 271			
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV				
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	1 036 415			
	Impôts, taxes et versements assimilés*						FX	797 582			
	Salaires et traitements*						FY	146 881			
	Charges sociales (10)						FZ	50 779			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	– dotations aux amortissements* (dont amortissement du fonds de commerce (art. 39, 1-2° al.3 du CGI)		HS		GA	4 223 310			
			– dotations aux provisions*			GB					
			Sur actif circulant : dotations aux provisions*			GC	150 331				
		Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD						
	Autres charges (12)						GE	13 023			
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	6 427 593				
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	2 345 294				
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	5 074 593			
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK	221 925			
	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	16 420			
	Total des produits financiers (V)						GP	5 312 940			
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*						GQ				
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	509 388			
	Différences négatives de change						GS				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT				
	Total des charges financières (VI)						GU	509 388			
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	4 803 551				
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	7 148 846				

Désignation de l'entreprise										SCA POLE PATRIMOINE		Néant ☐ *	
												Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion										HA		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *										HB	1 090 000	
	Reprises sur provisions et transferts de charges										HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)										HD	1 090 000	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)										HE		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *										HF	855 732	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)										HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)										HH	855 732	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)												HI	234 267
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise										(IX)	HJ		
Impôts sur les bénéfices *										(X)	HK	1 254 118	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	15 175 828		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	9 046 832		
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)												HN	6 128 996
RENVIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme										HO	
	(2) Dont	{ produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)										HY	
	(3) Dont	{ - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier										IG	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)										HP	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées										HQ	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées										1H	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)										1J	5 296 519
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)										1K	222 843
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)										HX	
	(9)	Dont transferts de charges										RC	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)										RD	
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5										A1	19 795
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)										A2	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)											
	(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
	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés										855 732		
	Produits des cessions d'éléments d'actif												1 090 000
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :										Exercice N		
											Charges antérieures		Produits antérieurs

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

Annexe

Règles et méthodes comptables

SCA POLE PATRIMOINE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/11/2024, dont le total est de 85 963 852 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 6 128 996 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/12/2023 au 30/11/2024.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 12/02/2025 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/11/2024 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.

Les dépôts et garanties reçus ont été réaffectés en 165

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 : 3 à 50 ans
- * Agencements des constructions : 3 à 20 ans
- * Installations techniques : 5 à 10 ans
- * Matériel et outillage industriels : 4 à 10 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 5 ans
- * Matériel de transport : 2 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	15 934 428	250 000	164 798	16 019 630
- Constructions sur sol propre	105 146 310	500 000	1 483 183	104 163 128
- Constructions sur sol d'autrui	50 613			50 613
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	65 314	125 926		191 240
- 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	852 884		852 884	
- Avances et acomptes		20 752		20 752
Immobilisations corporelles	122 160 505	896 678	2 500 865	120 556 318
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 097 390			2 097 390
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	537	5 000	80	5 457
Immobilisations financières	2 097 927	5 000	80	2 102 847
ACTIF IMMOBILISE	124 264 725	901 678	2 500 945	122 665 458



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	168 130
SCI BURGA 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	20 727
SA POLE PATRIMOINE SWISS INVEST 1951 SION EN SUISSE	107 423		95,00	103 213
SCI 20 RUE DU BOEUF 69150 DECINES CHARPIEU	3 201		99,52	89 654
SCI 28 RUE DE LA REPUBLIQUE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622	100 000	70,00	200 669
SCI MARIANNE 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	91 176
SCI MORET 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		99,00	156 158
SCI DANTON 69150 DECINES CHARPIEU	14 000	49	87,00	21 183
SCI GRANDE VIE 69150 DECINES CHARPIEU	3 200	659 036	60,00	387 531
SCI LES ARCADES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244		90,00	223 134
SCI LA ROCADE 69150 DECINES CHARPIEU	12 196	1 020 000	99,88	468 654
SCI LES HALLES 69150 DECINES CHARPIEU	15 245		90,00	281 068
SCI LOCACENTRE 69150 DECINES CHARPIEU	3 050		55,00	29 793
SCI LES EPIS D'OR 69150 DECINES CHARPIEU	6 097	40 000	99,75	156 970
SNC 64 PAUL BERT 69150 DECINES CHARPIEU	1 000	-66 421	99,00	-113 213
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI C2L 69150 DECINES CHARPIEU	1 524	50 000	40,00	164 142
SCI LA PLAINE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622		50,00	1 078 162
SCI MONOI 69150 DECINES CHARPIEU	469 800	73	33,33	224 545



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 %)	1 783 598	1 783 598	1 878 952		1 995 150
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	231 909	231 909	3 138 939		3 079 444
- Autres filiales françaises	3 506	3 506		6 715 754	
- Autres filiales étrangères	78 369	78 369	3 076 813		
- 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	43 406 846	4 204 958	792 249	46 819 555
- Constructions sur sol d'autrui	50 613			50 613
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	65 314	5 264		70 578
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 614			5 614
- Installations générales, agencements aménagements divers	15 789			15 789
- Matériel de transport	42 520	11 632		54 152
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	21 664	1 456		23 120
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	43 608 359	4 223 310	792 249	47 039 420
ACTIF IMMOBILISE	43 614 652	4 223 310	792 249	47 045 713



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 9 704 676 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	5 457		5 457
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 181 427	1 181 427	
Autres	8 492 772	256 002	8 236 770
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	25 020	25 020	
Total	9 704 676	1 462 449	8 242 227
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients fact a etablr	21 724
Associés interets courus a recevoir	218 370
Igr compte encaisst acpt	2 869
Total	242 962



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 27/05/2024.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	2 926 295
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	2 926 295
Affectations aux réserves	2 926 295
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	2 926 295



Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/12/2023	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 30/11/2024
Capital	2 471 678				2 471 678
Réserve légale	247 168				247 168
Réserves générales	26 785 550	2 926 295	2 926 295		29 711 844
Résultat de l'exercice	2 926 295	-2 926 295	6 128 996	2 926 295	6 128 996
Total Capitaux Propres	32 430 690		9 055 291	2 926 295	38 559 686

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 46 891 599 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	22 575 863	5 635 919	11 293 531	5 646 413
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 210 124	29 409	1 180 715	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 686	309 686		
Dettes fiscales et sociales	626 921	626 921		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	21 724 331	419 408	21 304 923	
Produits constatés d'avance	444 674	444 674		
Total	46 891 599	7 466 016	33 779 169	5 646 413
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	6 509 102			
(**) Dont envers les associés	14 694 304			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 7 739 474 euros.



Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fourniss fact a recev divers	291 098
Emprunt interets courus	29 408
Interets courus associes a payer	205 135
Dettes provis. pr congés à payer	15 965
Personnn autr charges a p	9 313
Charges sociales s/congés à payer	6 016
Organ sociaux a payer	3 358
Etat charges et taxes a payer	44 439
Total	604 733

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatees d avance	25 020		
Total	25 020		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constates d avance	444 674		
Total	444 674		



Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	30/11/2024
Locations	8 604 952
Prestation services divers	138 146
TOTAL	8 743 098

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 222 843 euros
Montant compris dans les produits financiers : 5 296 519 euros

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	30/11/2024	30/11/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		238
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 090 000	
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	1 090 000	238
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 348
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	855 732	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	855 732	1 348
Résultat exceptionnel	234 268	-1 111

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	855 732	
Produits des cessions d'éléments d'actif		1 090 000
TOTAL	855 732	1 090 000



Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	7 148 846	1 195 551	5 953 295
+ Résultat exceptionnel	234 268	58 567	175 701
- Participations des salariés			
Résultat comptable	7 383 114	1 254 118	6 128 996
(*) 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	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Hypothèques immobilières conventionnelles</i>	5 508 511
<i>Hypothèques légales spéciales de prêteur de deniers</i>	55 682 500
<i>Hypothèques légales spéciales de rang 1</i>	19 598
<i>Garantie diverse</i>	2 500 000
Autres engagements donnés	63 710 609
Total	63 710 609
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	



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 Doisy
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 inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts Comptables ainsi qu'à la CRCC des régions Lyon-Rhône 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-Rhône et Paris.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 30 novembre 2024

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 2024, 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 16 mai 2025

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes



Mathieu MERLE
Fondé de Pouvoirs

Comptes annuels

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/11/2024	Net 30/11/2023
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	16 019 630		16 019 630	15 934 428
Constructions	104 404 980	46 940 746	57 464 234	61 739 464
Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 614	5 614		
Autres immobilisations corporelles	105 342	93 060	12 282	25 370
Immobilisations corporelles en cours				852 884
Avances et acomptes	20 752		20 752	
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	5 457		5 457	537
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	122 665 458	47 045 713	75 619 745	80 650 073
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	1 181 427	835 400	346 026	385 324
Autres créances	8 492 772		8 492 772	5 309 685
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 480 289		1 480 289	1 207 392
Charges constatées d'avance (3)	25 020		25 020	28 417
TOTAL ACTIF CIRCULANT	11 179 507	835 400	10 344 107	6 930 818
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	133 844 965	47 881 113	85 963 852	87 580 891
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)			8 236 770	



Bilan passif

	30/11/2024	30/11/2023
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	29 711 844	26 785 550
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	6 128 996	2 926 295
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	38 559 686	32 430 690
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)	22 575 863	29 084 965
Emprunts et dettes financières diverses (3)	22 720 181	22 694 705
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 686	326 276
Dettes fiscales et sociales	626 921	892 132
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		87 720
Autres dettes	214 274	1 222 722
Produits constatés d'avance	444 674	411 226
TOTAL DETTES	46 891 599	54 719 746
Ecart de conversion passif	512 566	430 455
TOTAL GENERAL	85 963 852	87 580 891
(1) Dont à plus d'un an (a)	39 425 583	22 533 563
(1) Dont à moins d'un an (a)	7 466 016	32 186 183
(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

	30/11/2024	30/11/2023
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)	8 743 098	8 499 860
Chiffre d'affaires net	8 743 098	8 499 860
<i>Dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	20 570	139 466
Autres produits	9 220	171
Total I	8 772 889	8 639 497
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	9 271	18 333
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	1 036 415	866 622
Impôts, taxes et versements assimilés	797 582	717 141
Salaires et traitements	146 881	136 319
Charges sociales	50 779	48 935
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 223 310	4 128 961
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	150 331	242 452
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	13 023	7 015
Total II	6 427 594	6 165 778
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	2 345 295	2 473 719
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)	5 074 594	1 989 836
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	221 926	142 190
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	16 421	
Total V	5 312 940	2 132 026
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	509 389	472 984
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	509 389	472 984
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	4 803 551	1 659 042
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	7 148 846	4 132 760



Compte de résultat (suite)

	30/11/2024	30/11/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		238
Sur opérations en capital	1 090 000	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	1 090 000	238
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		1 348
Sur opérations en capital	855 732	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	855 732	1 348
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	234 268	-1 111
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 254 118	1 205 355
Total des produits (I+III+V+VII)	15 175 829	10 771 760
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 046 833	7 845 466
BENEFICE OU PERTE	6 128 996	2 926 295
(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	5 296 519	2 132 025
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	222 843	129 862



Annexe

Règles et méthodes comptables

SCA POLE PATRIMOINE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/11/2024, dont le total est de 85 963 852 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 6 128 996 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/12/2023 au 30/11/2024.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 12/02/2025 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/11/2024 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.

Les dépôts et garanties reçus ont été réaffectés en 165

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 : 3 à 50 ans
- * Agencements des constructions : 3 à 20 ans
- * Installations techniques : 5 à 10 ans
- * Matériel et outillage industriels : 4 à 10 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 5 ans
- * Matériel de transport : 2 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	15 934 428	250 000	164 798	16 019 630
- Constructions sur sol propre	105 146 310	500 000	1 483 183	104 163 128
- Constructions sur sol d'autrui	50 613			50 613
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	65 314	125 926		191 240
- 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	852 884		852 884	
- Avances et acomptes		20 752		20 752
Immobilisations corporelles	122 160 505	896 678	2 500 865	120 556 318
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 097 390			2 097 390
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	537	5 000	80	5 457
Immobilisations financières	2 097 927	5 000	80	2 102 847
ACTIF IMMOBILISE	124 264 725	901 678	2 500 945	122 665 458



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	168 130
SCI BURGA 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	20 727
SA POLE PATRIMOINE SWISS INVEST 1951 SION EN SUISSE	107 423		95,00	103 213
SCI 20 RUE DU BOEUF 69150 DECINES CHARPIEU	3 201		99,52	89 654
SCI 28 RUE DE LA REPUBLIQUE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622	100 000	70,00	200 669
SCI MARIANNE 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		95,00	91 176
SCI MORET 69150 DECINES CHARPIEU	1 524		99,00	156 158
SCI DANTON 69150 DECINES CHARPIEU	14 000	49	87,00	21 183
SCI GRANDE VIE 69150 DECINES CHARPIEU	3 200	659 036	60,00	387 531
SCI LES ARCADES 69150 DECINES CHARPIEU	15 244		90,00	223 134
SCI LA ROCADÉ 69150 DECINES CHARPIEU	12 196	1 020 000	99,88	468 654
SCI LES HALLES 69150 DECINES CHARPIEU	15 245		90,00	281 068
SCI LOCACENTRE 69150 DECINES CHARPIEU	3 050		55,00	29 793
SCI LES EPIS D'OR 69150 DECINES CHARPIEU	6 097	40 000	99,75	156 970
SNC 64 PAUL BERT 69150 DECINES CHARPIEU	1 000	-66 421	99,00	-113 213
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI C2L 69150 DECINES CHARPIEU	1 524	50 000	40,00	164 142
SCI LA PLAINE 69150 DECINES CHARPIEU	7 622		50,00	1 078 162
SCI MONOI 69150 DECINES CHARPIEU	469 800	73	33,33	224 545



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 %)	1 783 598	1 783 598	1 878 952		1 995 150
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	231 909	231 909	3 138 939		3 079 444
- Autres filiales françaises	3 506	3 506		6 715 754	
- Autres filiales étrangères	78 369	78 369	3 076 813		
- 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	43 406 846	4 204 958	792 249	46 819 555
- Constructions sur sol d'autrui	50 613			50 613
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	65 314	5 264		70 578
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 614			5 614
- Installations générales, agencements aménagements divers	15 789			15 789
- Matériel de transport	42 520	11 632		54 152
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	21 664	1 456		23 120
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	43 608 359	4 223 310	792 249	47 039 420
ACTIF IMMOBILISE	43 614 652	4 223 310	792 249	47 045 713



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 9 704 676 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	5 457		5 457
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 181 427	1 181 427	
Autres	8 492 772	256 002	8 236 770
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	25 020	25 020	
Total	9 704 676	1 462 449	8 242 227
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients fact a etablr	21 724
Associés interets courus a recevoir	218 370
Igr compte encaisst acpt	2 869
Total	242 962



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 27/05/2024.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	2 926 295
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	2 926 295
Affectations aux réserves	2 926 295
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	2 926 295



Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/12/2023	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 30/11/2024
Capital	2 471 678				2 471 678
Réserve légale	247 168				247 168
Réserves générales	26 785 550	2 926 295	2 926 295		29 711 844
Résultat de l'exercice	2 926 295	-2 926 295	6 128 996	2 926 295	6 128 996
Total Capitaux Propres	32 430 690		9 055 291	2 926 295	38 559 686

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 46 891 599 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	22 575 863	5 635 919	11 293 531	5 646 413
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 210 124	29 409	1 180 715	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 686	309 686		
Dettes fiscales et sociales	626 921	626 921		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	21 724 331	419 408	21 304 923	
Produits constatés d'avance	444 674	444 674		
Total	46 891 599	7 466 016	33 779 169	5 646 413
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	6 509 102			
(**) Dont envers les associés	14 694 304			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 7 739 474 euros.



Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fourniss fact a recev divers	291 098
Emprunt interets courus	29 408
Interets courus associes a payer	205 135
Dettes provis. pr congés à payer	15 965
Personn autr charges a p	9 313
Charges sociales s/congés à payer	6 016
Organ sociaux a payer	3 358
Etat charges et taxes a payer	44 439
Total	604 733

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatees d avance	25 020		
Total	25 020		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatees d avance	444 674		
Total	444 674		



Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	30/11/2024
Locations	8 604 952
Prestation services divers	138 146
TOTAL	8 743 098

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 222 843 euros

Montant compris dans les produits financiers : 5 296 519 euros

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	30/11/2024	30/11/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		238
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 090 000	
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	1 090 000	238
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 348
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	855 732	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	855 732	1 348
Résultat exceptionnel	234 268	-1 111

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	855 732	
Produits des cessions d'éléments d'actif		1 090 000
TOTAL	855 732	1 090 000



Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après impôt
+ Résultat courant	7 148 846	1 195 551	5 953 295
+ Résultat exceptionnel	234 268	58 567	175 701
- Participations des salariés			
Résultat comptable	7 383 114	1 254 118	6 128 996
(*) 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	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Hypothèques immobilières conventionnelles</i>	5 508 511
<i>Hypothèques légales spéciales de prêteur de deniers</i>	55 682 500
<i>Hypothèques légales spéciales de rang 1</i>	19 598
<i>Garantie diverse</i>	2 500 000
Autres engagements donnés	63 710 609
Total	63 710 609
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 Republique
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 ROCADÉ
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' followed by a circular flourish and a long horizontal stroke extending to the right.