

RCS : NANCY
Code greffe : 5402

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1958 B 00194
Numéro SIREN : 758 801 948
Nom ou dénomination : VILOGIA PREMIUM GRAND EST

Ce dépôt a été enregistré le 11/10/2023 sous le numéro de dépôt 8559



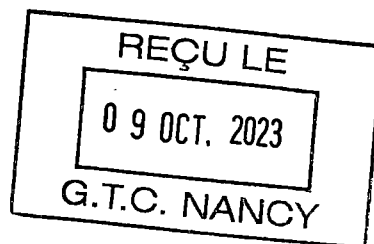
TERRITOIRE : Grand Est

Juridique - Gestion des sociétés

Marie-Claude GOMAERE

Tél. : 03.59.35.50.12

marie-claude.gomaere@villogia.fr



Grefe du Tribunal de Commerce de Nancy

Rue du Maréchal Juin

BP 30108

54003 NANCY CEDEX

Villeneuve d'Ascq, le 3 octobre 2023

Objet : Dépôt des comptes annuels

Lettre recommandée avec A.R. n° 1A 202 393 8692 8

Monsieur le Greffier,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joints :

- Un exemplaire certifié conforme du procès-verbal de l'Assemblée générale du 22 mai 2023,
- Un exemplaire certifié conforme des comptes annuels,
- Un exemplaire certifié conforme des rapports du Commissaire aux comptes,
- Chèque de 45.02 euros

Vous en souhaitant bonne réception de ces éléments et restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Greffier, l'expression de nos salutations distinguées.

Marie-Claude GOMAERE
Service Gestion des Sociétés

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M.C. Gomaere".

Villogia Premium Grand Est

2-4, rue du Cardinal Tisserant - 54000 Nancy

villogia-premium.fr Villogia Premium

Villogia Premium Grand Est - Société Anonyme Coopérative de production HLM à capital variable - 758 801 948 RCS Nancy

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

H. LOBRY

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2022			Exercice 2021	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				20 292 215,23	20 688 429,43
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66	0,00	3 472 750,66		3 472 750,66
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	24 154 817,55	7 681 058,53	16 473 759,02		16 847 528,77
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	418 475,59	72 770,04	345 705,55		367 478,11
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	79 282,42	79 282,42	0,00		671,89
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				88 164,09	144 597,18
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	88 164,09	0,00	88 164,09		144 597,18
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				200 001,98	200 001,98
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	3 130,00	0,00	3 130,00		3 130,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	196 871,98	0,00	196 871,98		196 871,98
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
2878-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	28 413 492,29	7 833 110,98	20 580 381,30	20 580 381,30	21 033 028,59
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				6 452 813,79	8 893 645,25
31	Terrains à aménager	3 701,22	0,00	3 701,22		645 689,92
33	Immeubles en cours	3 193 582,69	0,00	3 193 582,69		3 627 461,31
	Immeubles achevés :			0,00		
35 sauf 358	Disponible à la vente	585 629,44	0,00	585 629,44		466 387,86
358	Temporairement loués	2 689 900,44	0,00	2 689 900,44		4 154 106,16
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	317 332,32	0,00	317 332,32	317 332,32	352 701,81
	CREANCES D'EXPLOITATION				956 901,53	585 681,64
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	336 993,85	186 311,93	150 681,92		187 374,61
412	Créances sur acquéreurs	505 892,00	0,00	505 892,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	300 327,61	0,00	300 327,61		388 307,03
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
	CREANCES DIVERSES (3)				588 109,65	296 582,20
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat, faites en commun et G.I.E	85 582,71	0,00	85 582,71		49 331,01
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461- 4675-4678)	Autres	472 526,94	0,00	472 526,94		247 251,19
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				7 852 045,53	3 669 921,65
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 852 045,53		7 852 045,53		3 669 921,65
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGULES	Charges constatées d'avance	100,00		100,00	100,00	0,00
	ACTIF CIRCULANT	16 323 614,75	186 311,93	16 137 302,82	16 137 302,82	13 798 532,55
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL: (I + II + III + IV + V)	44 737 107,04	8 019 422,92	36 717 684,12	36 717 684,12	34 831 561,14
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an			4 222,80		4 222,80

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

La Présidente
M. LeBRY *ef*

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte	PASSIF	Exercice 2022		Exercice 2021				
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS					
1	2	3	4	5				
C A P I T A U X P R O P R E S	CAPITAL ET RESERVES		4 807 470,69	4 807 470,69				
	10133-1014-102 Capital (actions simples) et fonds de dotation	4 490 976,00		4 490 976,00				
	10134 Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00				
	1018 Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00				
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00				
	105 Ecarts de réévaluation	0,00		0,00				
	106 Réserves :							
	1061 Réserve légale	46 412,33		46 412,33				
	1063 Réserves statutaires ou contractuelles	265 591,17		265 591,17				
	10695 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00				
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)							
	10688 Réserves diverses	4 491,19		4 491,19				
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)							
11 Report à nouveau (a)	(2 627 922,86)	(2 627 922,86)	(3 285 957,34)					
12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	642 525,36							
12 Résultat de l'exercice (a)	367 200,32	367 200,32	658 034,48					
12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	353 650,76		642 525,36					
	<table border="1"> <tr> <th>Montant brut</th> <th>Insc.au résultat</th> </tr> <tr> <td>2 830 592,77</td> <td>1 113 358,89</td> </tr> </table>	Montant brut	Insc.au résultat	2 830 592,77	1 113 358,89			
Montant brut	Insc.au résultat							
2 830 592,77	1 113 358,89							
13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	1 717 233,88	1 717 233,88	1 756 649,11					
14 PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00					
145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00					
146 Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00					
1671 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00					
	(I)	4 263 982,03	4 263 982,03	3 936 196,94				
P R O V.	PROVISIONS		0,00	0,00				
	151 Provisions pour risques	0,00		0,00				
	1572 Provisions pour gros entretien	0,00		0,00				
	153-158 Autres provisions pour charges	0,00		0,00				
	(II)	0,00	-0,00	0,00				
D E T T E S	DETTES FINANCIERES (1)		31 142 121,04	29 978 129,63				
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	298 615,17		321 921,77				
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00				
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		24 687 112,41					
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	10 117 718,57		10 426 354,94				
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00				
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00				
	1648 Autres établissements de crédit	14 589 393,84		13 056 814,13				
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		380 066,42					
	1651 Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00				
	1654 Redevances (location-accession)	54 982,42		109 165,61				
	1658 Autres dépôts	325 084,00		325 084,00				
	166-1673-1674-1678 Emprunts et dettes financières diverses :		5 776 327,04					
	166 Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	92 931,90		128 806,60				
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00				
	1676 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00				
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00				
	168 sauf intérêts courus Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00				
	17 sauf intérêts courus-18 Dettes rattachées à des participations	5 500 000,00		5 500 000,00				
	519 Concours bancaires courants	0,00		0,00				
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181 Intérêts courus	183 395,14		129 982,58				
	16883 Intérêts compensateurs	0,00		0,00				
	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00				
2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00					
2291-2292 Autres droits	0,00		0,00					
419 Clients créditeurs		12 604,08	0,00					
4195 Locataires - Excédents d'acomptes	0,00		0,00					
Autres 419 Autres	12 604,08		0,00					
401-4031-4081-4088 partiel Fournisseurs	639 541,28	1 128 257,97	665 591,37					
402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	488 598,34		389 014,17					
42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	118,35		276 577,20					
		170 719,00	0,00					
			281 643,20					
404-405-4084-4088 partiel Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :								
404 Fournisseurs d'immobilisations	90 654,89		147 087,98					
269-279 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00					
4563 Autres dettes :								
451-454-458 Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00					
451 (sauf 4615) Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	18 765,56		63 688,97					
4615 Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00					
455-457-46 (sauf 461 et 4657) Opérations d'aménagements	0,00		0,00					
Autres	61 288,55		40 866,25					
R E G U L	4871-4878 Produits constatés d'avance		0,00	0,00				
	4872 Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00				
	4873 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00				
	Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00				
		(III)	32 453 702,09	32 453 702,09	30 895 364,20			
477 Différences de conversion Passif		0,00	0,00	0,00				
	(IV)							
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	36 717 684,12	36 717 684,12	34 831 561,14				
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.							
	(1) Dont à plus d'un an.	24 875 783,29		29 180 928,34				
	(1) Dont à moins d'un an.	6 266 337,75		797 201,29				

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Le Président
 M. LOBRY

Annexe I - Fiche n°3

CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			3 412 287,47	3 245 612,62
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			2 676 895,21	2 636 632,49
Achats stockés :				
Terrains		368 039,98	368 039,98	779 414,76
Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnement		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :				
Terrains		641 988,70	641 988,70	(645 689,92)
Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Frais liés à la production de stocks immobiliers		859 344,17	859 344,17	1 992 755,32
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00	0,00
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	28 526,60	28 526,60	0,00
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localifs	0,00	1 460,40	1 460,40	0,00
Maintenance - Autres travaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
Primes d'assurances	0,00	16 435,14	16 435,14	15 530,68
Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	206 589,41	206 589,41	151 878,39
Publicité, publications, relations publiques		122 129,47	122 129,47	53 946,89
Déplacements, missions et réceptions	0,00	1 066,50	1 066,50	466,04
Redevances	0,00	375 310,61	375 310,61	235 833,17
Autres	0,00	56 004,23	56 004,23	52 497,16
Impôts, taxes et versements assimilés			52 861,00	59 100,00
Sur rémunérations	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxes foncières	7 395,00	19 631,00	27 026,00	28 650,00
Autres	25 385,00	450,00	25 835,00	30 450,00
Charges de personnel			0,00	0,00
Salaires et traitements	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			682 531,26	549 880,13
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		551 389,63	551 389,63	548 485,58
Autres immobilisations		671,89	671,89	673,75
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des créances		130 469,74	130 469,74	720,80
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	0,00
Autres provisions		0,00	0,00	0,00
Autres charges			0,00	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00	0,00
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			483 589,39	341 654,96
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		76 227,25	76 227,25	11 000,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		335 885,24	335 885,24	288 017,40
Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		71 476,90	71 476,90	8 006,22
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	34 630,69
Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,65
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			34 404,95	50 156,94
Sur opérations de gestion		20 557,00	20 557,00	11 754,27
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		13 844,22	13 844,22	37 999,95
Autres		3,73	3,73	402,72
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES	32 780,00	3 897 501,81	3 930 281,81	3 637 424,52
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			367 200,32	658 034,48
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			353 650,76	642 525,36
dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)			13 549,56	15 509,12
TOTAL GENERAL			4 297 482,13	4 295 459,00
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			20 557,00	11 754,27
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			76 227,25	11 000,00

Le Président
H. LOBRY


COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

2	Exercice 2022		Exercice 2021
	3	4	
PRODUITS	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	5
1 PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		4 166 013,37	4 209 097,78
2			
3 Produits des activités		5 960 363,23	3 212 979,00
4 Ventes de terrains lotis	0,00		2,00
5 Ventes d'immeubles bâtis	4 216 384,98		1 409 333,43
6 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7 Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
8 Récupération des charges locatives	33 547,00		52 569,00
9 Loyers :			
10 Loyers des logements non conventionnés	0,00		0,00
11 Loyers des logements conventionnés	0,00		0,00
12 Suppléments de loyers	0,00		0,00
13 Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 512 980,40		1 542 367,20
14 Logements en location - accession et accession invendus	181 980,02		193 374,04
15 Autres	0,00		0,00
16 Prestations de services :			
17 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
18 Sociétés sous égide	0,00		0,00
19 Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
20 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
21 Syndic de copropriété	15 470,83		15 333,33
22 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
23 Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
24 Gestion des prêts	0,00		0,00
25 Autres prestations de services	0		0,00
26 Produits des activités annexes :			
27 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
28 Autres	0,00		0,00
29 Production stockée (ou déstockage)		(1 798 842,76)	875 716,74
30 Immeubles en cours	(433 878,62)		2 075 029,93
31 Immeubles achevés	(1 364 964,14)		(1 199 313,19)
32 Production immobilisée		0,00	0,00
33 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
34 Autres productions immobilisées	0,00		0,00
35 Subventions d'exploitation		0,00	0,00
36 Primes à la construction	0,00		0,00
37 Subventions d'exploitation diverses	0,00		0,00
38 Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00
39 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		4 492,90	120 402,04
40 Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
41 Dépréciations de créances	4 492,90		120 402,04
42 Autres reprises	0,00		0,00
43 Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00
44	0,00		0,00
45	0,00		0,00
46 Autres produits	0,00	0,00	0,00
47 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
48			
49 PRODUITS FINANCIERS		82 302,99	24 740,72
50			
51 De participations (2)		0,23	0,19
52 Revenus des actions	0,23		0,19
53 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
54 Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
55 D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
56 Prêts accession	0,00		0,00
57 Autres	0,00		0,00
58 D'autres créances et valeurs mobilières de placement	81 532,63	81 532,63	20 528,96
59 Autres (2)	770,13	770,13	4 211,57
60 Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
61 Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
62 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
63			
64 PRODUITS EXCEPTIONNELS		49 165,77	61 620,50
65			
66 Sur opérations de gestion	9 749,38	9 749,38	10 402,45
67 Sur opérations en capital		39 416,39	51 218,05
68 Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00		0,00
69 Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	39 415,23		50 546,04
70 Autres	1,16		672,01
71 Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
72 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
73			
74			
75			
76			
77 TOTAL DES PRODUITS	4 297 482,13	4 297 482,13	4 295 459,00
78			
79		0,00	0,00
80	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
81	dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)		
82	TOTAL GENERAL	4 297 482,13	4 295 459,00
83	(1) Dont produits sur exercices antérieurs	442,38	10 402,45
84	(2) Dont produits concernant les entreprises liées		

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

M. DOBRY



Villogia Premium Grand-Est

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Villogia Premium Grand-Est

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Villogia Premium Grand-Est,

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 Villogia Premium Grand-Est relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

☐ Référentiel d'audit

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

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

☐ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, tels que décrits dans les notes 1.1 « Conventions Générales » et 1.2 « Dérogations aux principes comptables généraux » de l'annexe des comptes annuels, nous avons examiné la correcte application des principes comptables et des dispositions particulières prévues par l'instruction comptable applicables aux sociétés d'H.L.M., au titre de l'établissement des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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 conseil d'administration.

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

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

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

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

En outre :

- ▷ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▷ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▷ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▷ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



- ▷ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lille, le 5 mai 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Emilie Poissonnié', written over a horizontal line.

Emilie Poissonnié

PASSIF	Exercice 2022		Exercice 2021				
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS					
	3	4	5				
CAPITAL ET RESERVES		4 807 470,69	4 807 470,69				
Capital (actions simples) et fonds de dotation	4 490 976,00		4 490 976,00				
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00				
Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00				
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00				
Ecart de réévaluation	0,00		0,00				
Réserves :							
Réserve légale	46 412,33		46 412,33				
Réserves statutaires ou contractuelles	265 591,17		265 591,17				
Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)							
Réserves diverses	4 481,19		4 481,19				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)							
Report à nouveau (a)	(2 627 922,86)	(2 627 922,86)	(3 285 957,34)				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	642 525,36						
Résultat de l'exercice (a)	367 200,32	367 200,32	658 034,48				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	353 650,76		642 525,36				
	<table border="1"> <tr> <th>Montant brut</th> <th>Insc. au résultat</th> </tr> <tr> <td>2 830 592,77</td> <td>1 113 358,89</td> </tr> </table>	Montant brut	Insc. au résultat	2 830 592,77	1 113 358,89		
Montant brut	Insc. au résultat						
2 830 592,77	1 113 358,89						
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	1 717 233,88	1 717 233,88	1 756 649,11				
PROVISIONS REGLÉMENTÉES		0,00	0,00				
Amortissements dérogatoires	0,00		0,00				
Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00				
Titres participatifs	0,00	0,00	0,00				
	(i)	4 263 982,03	4 263 982,03				
PROVISIONS		0,00	0,00				
Provisions pour risques	0,00		0,00				
Provisions pour gros entretien	0,00		0,00				
Autres provisions pour charges	0,00		0,00				
	(ii)	0,00	0,00				
DETTES FINANCIÈRES (1)		31 142 121,04	29 978 129,63				
Participation des employeurs à l'effort de construction	298 615,17		321 921,77				
Emprunts obligataires	0,00		0,00				
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		24 687 112,41					
Caisse des Dépôts et Consignations	10 117 718,57		10 426 354,94				
C.G.L.L.S	0,00		0,00				
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00				
Autres établissements de crédit	14 569 393,84		13 036 814,13				
Dépôts et cautionnements reçus :		380 066,42					
Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00				
Redevances (location-accession)	54 982,42		109 165,61				
Autres dépôts	325 084,00		325 084,00				
Emprunts et dettes financières diverses :		5 776 327,04					
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	92 831,90		128 806,60				
Emprunts participatifs	0,00		0,00				
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00				
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00				
Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00				
Dettes rattachées à des participations	5 500 000,00		5 500 000,00				
Concours bancaires courants	0,00		0,00				
Intérêts courus	183 395,14		129 982,58				
Intérêts compensateurs	0,00		0,00				
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00				
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00				
Autres droits	0,00		0,00				
Clients créditeurs		12 604,08	0,00				
Locataires - Excédents d'acomptes	0,00		0,00				
Autres	12 604,08		0,00				
DETTES D'EXPLOITATION		1 128 257,87	665 591,37				
Fournisseurs	639 541,28		389 014,17				
Fournisseurs de stocks immobiliers	488 598,34		276 577,20				
Dettes fiscales, sociales et autres	118,35		0,00				
DETTES DIVERSES		170 719,00	251 643,20				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :							
Fournisseurs d'immobilisations	90 654,89		147 087,98				
versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00				
Autres dettes :							
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00				
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	18 765,56		63 688,97				
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00				
Opérations d'aménagements	0,00		0,00				
Autres	61 286,55		40 866,25				
Produits constatés d'avance		0,00	0,00				
Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00				
Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00				
Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00				
	(iii)	32 453 702,09	30 895 364,20				
Différences de conversion Passif	(iv)	0,00	0,00				
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	36 717 684,12	36 717 684,12	34 831 561,14				
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.							
(1) Dont à plus d'un an.	24 875 783,29		29 180 928,34				
(1) Dont à moins d'un an.	6 286 337,75		797 201,29				

COMPTE DE RESULTAT

CHARGES 2	Exercice 2022			Exercice 2021
	CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTALS PARTIELS 5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			3 412 287,47	3 245 612,62
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			2 676 895,21	2 636 632,49
Achats stockés :				
Terrains		368 039,98	368 039,98	779 414,78
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :				
Terrains		641 988,70	641 988,70	(645 689,92)
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Frais liés à la production de stocks immobiliers		859 344,17	859 344,17	1 992 755,32
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00	0,00
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	28 526,60	28 526,50	0,00
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	1 480,40	1 480,40	0,00
Maintenance - Autres travaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
Primes d'assurances	0,00	16 435,14	16 435,14	15 530,68
Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	206 589,41	206 589,41	151 878,39
Publicité, publications, relations publiques		122 129,47	122 129,47	53 946,89
Déplacements, missions et réceptions	0,00	1 086,50	1 086,50	466,04
Redevances	0,00	375 310,61	375 310,61	235 833,17
Autres	0,00	56 004,23	56 004,23	52 497,16
Impôts, taxes et versements assimilés			52 861,00	59 100,00
Sur rémunérations	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxes foncières	7 385,00	19 631,00	27 026,00	28 650,00
Autres	25 385,00	450,00	25 835,00	30 450,00
Charges de personnel			0,00	0,00
Salaires et traitements	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			682 631,26	549 880,13
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		551 389,63	551 389,63	548 485,58
Autres immobilisations		671,89	671,89	673,75
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des créances		130 469,74	130 469,74	720,80
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	0,00
Autres provisions		0,00	0,00	0,00
Autres charges			0,00	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00	0,00
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			483 589,39	341 654,96
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		76 227,25	76 227,25	11 000,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		335 885,24	335 885,24	288 017,40
Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		71 476,90	71 476,90	8 006,22
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	34 630,69
Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,65
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			34 404,95	50 156,94
Sur opérations de gestion		20 557,00	20 557,00	11 754,27
Sur opérations en capital :				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		13 844,22	13 844,22	37 999,95
Autres		3,73	3,73	402,72
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES	32 780,00	3 897 501,61	3 930 281,61	3 637 424,52
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			367 200,32	658 034,48
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			353 650,76	642 525,36
dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)			13 549,56	15 509,12
TOTAL GENERAL			4 297 482,13	4 295 459,00
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			20 557,00	11 754,27
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			76 227,25	11 000,00

PRODUITS	Exercice 2022		Exercice 2021
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		4 166 013,37	4 209 097,78
Produits des activités		5 960 363,23	3 212 979,00
Ventes de terrains lotis	0,00		2,00
Ventes d'immeubles bâtis	4 216 384,98		1 409 333,43
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
Récupération des charges locatives	33 547,00		52 569,00
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	0,00		0,00
Loyers des logements conventionnés	0,00		0,00
Suppléments de loyers	0,00		0,00
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 512 980,40		1 542 367,20
Logements en location - accession et accession inviduus	181 980,02		193 374,04
Autres	0,00		0,00
Prestations de services :			
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
Sociétés sous égide	0,00		0,00
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
Syndic de copropriété	15 470,83		15 333,33
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
Gestion des prêts	0,00		0,00
Autres prestations de services	0		0,00
Produits des activités annexes :	0,00		0,00
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
Autres	0,00		0,00
Production stockée (ou déstockage)		(1 798 842,76)	875 716,74
Immeubles en cours	(433 878,62)		2 075 029,93
Immeubles achevés	(1 364 964,14)		(1 199 313,19)
Production immobilisée		0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
Autres productions immobilisées	0,00		0,00
Subventions d'exploitation		0,00	0,00
Primes à la construction	0,00		0,00
Subventions d'exploitation diverses	0,00		0,00
Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		4 492,90	120 402,04
Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
Dépréciations de créances	4 492,90		120 402,04
Autres reprises	0,00		0,00
Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00
Autres produits	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS		82 302,99	24 740,72
De participations (2)		0,23	0,19
Revenus des actions	0,23		0,19
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00		0,00
D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
Prêts accession	0,00		0,00
Autres	0,00		0,00
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	81 532,63	81 532,63	20 528,96
Autres (2)	770,13	770,13	4 211,57
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00		0,00
Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		49 165,77	61 620,50
Sur opérations de gestion	9 749,38	9 749,38	10 402,45
Sur opérations en capital		39 416,39	51 218,05
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00		0,00
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	39 415,23		50 546,04
Autres	1,16		672,01
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS	4 297 482,13	4 297 482,13	4 295 459,00
		0,00	0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00	
dont relevant du Hors SIEG (depuis 2021)			
TOTAL GENERAL		4 297 482,13	4 295 459,00
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		442,38	10 402,45
(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

Annexes aux Comptes Annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le total de l'actif est de 36 717 684,12 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 367 200,32 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022. Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Note 1

Méthodes générales de présentation et d'évaluation

1.1 CONVENTIONS GENERALES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de bases :

- ✓ Continuité d'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 des Sociétés Anonymes et aux dispositions particulières applicables aux Sociétés Anonymes d'HLM.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 sont :

- établis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- présentés conformément au chapitre 2 du Titre IV de l'arrêté du 14 décembre 2022 ;
- établis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - le plan comptable général (règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
 - le règlement de l'ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ; et
 - l'avis du 8 avril 2022 accompagnant les commentaires de comptes, modifiant les avis précédents.

1.2 DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX

Les règles spécifiques aux sociétés d'HLM ont été appliquées conformément à l'instruction 92/10 du 27 novembre 1992 et aux avenants 95/8, 98/5 et celui du 18 décembre 2007.

1.3 CHANGEMENT DE METHODES

Néant

1.4 FAITS SIGNIFICATIFS

Conflit en Ukraine

Le conflit avec l'Ukraine a perduré toute l'année 2022 et se poursuit en 2023. Bien que notre activité ne soit que nationale, ce conflit a eu des répercussions sur le prix de l'énergie, et notamment l'électricité, le gaz et le pétrole.

Pratiquement, Vilogia a pu juguler cette hausse du prix de l'énergie, et par conséquent contenir le coût des charges locatives de nos clients par la signature de contrats pluri annuels qui courent jusqu'en 2024 et signés avant février 2022.

Néanmoins, l'inflation générée en partie par cette crise internationale, a eu des conséquences sur le coût de construction et de réhabilitation de nos logements (de 5 à 15% selon les composants), et également sur l'accès au crédit des accédants à la propriété.

Groupe de TVA

La suppression, à compter de 2023, de l'article 261 B du CGI, qui créait un régime de faveur au regard de la TVA, ainsi que la limitation, depuis 2019, de la dispense de TVA doctrinale, entre organismes HLM, aux seules prestations de services de gestion locative ou d'accession sociale, pouvaient entraîner un coût de TVA non récupérable.

La décision a donc été prise de procéder à la création d'un groupe de TVA (article 256 C du CGI) : ASU GTVA VILOGIA dont l'ensemble des membres seront considérés comme un assujetti unique.

Ce groupe est composé des membres liés sur les plans financier, économique ou par l'organisation.

Il entre en vigueur au 1er janvier 2023 et, est composé des filiales suivantes : Vilogia SA, Vilogia Privilège, Vilogia Logifim, Vilogia Holding, Vilogia Premium Grand Est, le GIE UCH ainsi que les SCCV 2019 Hellemmes Salengro, 2018 Comines Howyn, 2018 Ronchin Braille, 2019 Lomme Mitterrie et 2019 Thionville Molière.

1.5 EVENEMENTS POST CLOTURE

Néant

Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif

(Article 24 - paragraphe 1 du Décret du 29 novembre 1983)

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

2.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

→ Terrains

La valeur brute des terrains correspond à leur coût d'achat majoré des frais suivants : frais d'actes, frais de plan, indemnités d'éviction, etc. ... tous imputés directement.

→ Autres ensembles immobiliers

La valeur brute des autres ensembles immobiliers correspond à leur prix de revient, y compris les frais d'acquisition (Notaire, enregistrement, géomètre), frais de maîtrise d'ouvrage, de conduite d'opérations et éventuellement frais financiers.

→ Travaux d'amélioration

Néant.

→ Autres immobilisations corporelles

Elles représentent essentiellement le mobilier et matériel de bureau, matériel informatique, matériel et outillage pour lesquels les amortissements sont pratiqués linéairement à des taux variant de 5 à 33 % selon la nature des immobilisations.

→ Immobilisations corporelles grevées de droits

Néant.

→ Immobilisations en cours

Ce sont celles non encore mises en location. Elles sont comptabilisées selon les mémoires reçus à la date de clôture des comptes.

2.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

→ Participations

Vilogia Premium Grand Est s'est associé à Vilogia SA d'HLM aux fins de porter des programmes en accession au sein de Sociétés Civiles de Construction Vente. Au cours de l'exercice 2019, 2 SCCV ont été créées et portées à hauteur de 30 % par la Société et 70 % par Vilogia, à savoir :

- SCCV 2019 Saint Julien Les Hêtres
- SCCV 2019 Thionville Molière

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SRED	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (3)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (2)		PRETS ET AVANCES CONCLUES PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES NETS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECoule (5)	RESULTAT NET DU DERNIER EXERCICE CLOS (6)	DIVERSES CHARGES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
SCC 2015 SUDAN LESING JACQ Y ASSO (1698471)		4 620,00	(131,19)	3,38%	1 220,00	1 220,00			0,00	(47,22)	
SCC 2019 TRENOVIE MOLENE Y ASOQ (26-042426)		4 620,00	(54,12)	4,05%	1 220,00	1 220,00	196 611,99		0,00	224,19	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					144,00	3 130,00	196 611,99	0,00		0,00	

ETATS DES IMMOBILISATIONS

Annexe II Fiche n°3

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandonnés de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit						0,00
Autres immobilisations incorporelles						0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus						0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	3 472 750,66					3 472 750,66
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
Total II	3 472 750,66	0,00	0,00	0,00	0,00	3 472 750,66
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	23 423 557,93					23 423 557,93
Additions et remplacements de composants (1)	586 800,49		169 691,54		25 232,41	731 259,62
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	24 010 358,42		169 691,54		25 232,41	24 154 817,55
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	0,00					0,00
Additions et remplacements de composants (1)	418 475,59					418 475,59
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	418 475,59					418 475,59
Bâtimens et Install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	0,00					0,00
Total III (A+B+C)	24 428 834,01	0,00	169 691,54	0,00	25 232,41	24 573 293,14
Install. techniques - Matériel - Outillage		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	63 017,24					63 017,24
Matériel de transport	0,00					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	2 737,32					2 737,32
Mobilier	12 335,54					12 335,54
Diverses	1 192,32					1 192,32
Total V	79 282,42	0,00	0,00	0,00	0,00	79 282,42
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	0,00					0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :	0,00					0,00
- Construction et acquisition-amélioration	0,00					0,00
- Additions et remplacements de composants (1)	144 597,18	113 258,45		169 691,54		88 164,09
Avances et acomptes						0,00
Total VII	144 597,18	113 258,45	0,00	169 691,54	0,00	88 164,09
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	28 125 464,27	113 258,45	169 691,54	169 691,54	25 232,41	28 213 490,31
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	3 130,00					3 130,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	196 871,98					196 871,98
Titres immobilisés (droit de créance)						0,00
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux S.C.C.C.						0,00
Autres						0,00
Intérêts courus						0,00
Total IX	200 001,98	0,00	0,00	0,00	0,00	200 001,98
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	28 325 466,25	113 258,45	169 691,54	169 691,54	25 232,41	28 413 492,29

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 7232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

2.3 AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

(Article 25 – Paragraphe 2 du Décret du 29 Novembre 1983)

Toutes les immobilisations corporelles sont amorties par composants linéairement sur leur durée d'utilisation.

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

Type d'immobilisations	Durée d'amortissement
Immobilisations incorporelles	4 ans
Immeubles de rapport et autres ensembles immobiliers	Décomposition en 8 familles de composants selon le CSTB (Voir ci-dessous)
Installations techniques	4 ans
Installations générales	5 ans
Matériel et Mobilier de bureau	3 à 10 ans

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les foyers et résidences

Composants	%	Durée
Structure & assimilés	77,7	60 ans
Méniseries extérieures	3,3	30 ans
Chauffage coll. & ind.	3,2	30 ans
Étanchéité	1,1	18 ans
Ravalement	2,1	18 ans
Electricité	5,2	30 ans
Plomberie Sanitaire	4,6	30 ans
Ascenseurs	2,8	18 ans
Durée moyenne	52,6	

ETATS DES AMORTISSEMENTS

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Annexe II Fiche n°4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits					0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	7 162 829,65	529 617,07		11 388,19	7 681 058,53
Constructions locatives sur sol d'autrui	50 997,48	21 772,56			72 770,04
Bâtiments et installations administratifs	0,00				0,00
					0,00
					0,00
TOTAL III	7 213 827,13	551 389,63	0,00	11 388,19	7 753 828,57
Install. techniques, - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	63 017,24				63 017,24
Matériel de transport	0,00				0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	2 065,43	671,89			2 737,32
Mobilier	12 335,54				12 335,54
Diverses	1 192,32				1 192,32
TOTAL V	78 610,53	671,89	0,00	0,00	79 282,42
Travaux sur Immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	7 292 437,66	552 061,52	0,00	11 388,19	7 833 110,99

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, (Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

2.4 COMPTES DE STOCK

Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement. Le coût des lots achevés et vendus est sorti du stock (il s'agit des lots livrés aux clients pour lesquels le contrat a été signé devant notaire).

Les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage incorporés se montent au titre de l'exercice 2022 à 14 194.04 euros sur la base du taux de 3.08% du prix de revient des opérations en maîtrise d'ouvrage directe et 2% sur les opérations en VEFA.

ETATS DES STOCKS

Annexe IV.3 Fiche n°1

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS AU COURS DE L'EXERCICE (sauf compte 32)

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DE L'EXERCICE			DIMINUTION DE L'EXERCICE			STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9-2)
		ACHATS ET COÛTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COÛTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (b)	SORTIES DE STOCKS (c)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	645 689,92	388 038,98	0,00	0,00	14 066,78	1 024 035,48		3 701,22	(641 988,70)
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	3 627 461,31	859 344,17			1 079 880,34	2 373 103,13		3 193 582,69	(433 878,62)
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCM)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	3 627 461,31	859 344,17	0,00	0,00	1 079 880,34	2 373 103,13		3 193 582,69	(433 878,62)
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	466 387,56				6 358 942,54	2 611 485,43	3 668 215,61	585 629,44	119 241,58
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCM)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués								0,00	0,00
3581 - Location accession	4 154 106,16				2 524 460,29	4 008 666,01		2 669 900,44	(1 484 205,72)
3582 et 3587 - Autres	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	4 620 494,02	0,00	0,00	0,00	8 923 402,93	6 620 151,46	3 668 215,61	3 255 529,88	(1 384 964,14)
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (9)	8 893 845,25	1 227 384,15	0,00	0,00	10 017 350,05	10 017 350,05	3 668 215,61	6 492 813,79	(2 440 831,46)

(a) Y compris les virements de classe 2.

(b) Y compris les virements en classe 2.

(c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement).

(d) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total colonne 4 : total des colonnes 2 et 3 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total des colonnes 3 et 4 : total des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608.

2.5 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs.

Les provisions sur locataires sont constituées selon les résultats de l'étude statistique réalisée par l'Union Sociale pour l'Habitat auprès de ses adhérents (étude PRIMEXIS).

Vilogia Premium Grand Est se situe en zone 4, les tranches retenues pour les provisions créances douteuses sont les suivantes :

Locataires partis		100%
Locataires en place	Créances de plus de 12 mois d'un quittance normatif	100%
	Créances de plus de 9 à 12 mois d'un quittance normatif	100%
	Créances de 6 à - de 9 mois d'un quittance normatif	60%
	Créances de 3 à - de 6 mois d'un quittance normatif	35%
	Créances de - 3 mois d'un quittance normatif	7%

La provision pour créances douteuses s'élève à 186 312 euros.

2.6 AUTRES CREANCES

Elles s'élèvent à fin 2022 à 772 855 € et comprennent les postes de TVA déductibles à hauteur de 300 328 €, les produits à recevoir pour 412 115 € dont les produits à recevoir liés au mandat de gestion des PSLA pour 374 305 € et ceux liés aux taxes foncières et TEOM 2022 pour 37 810 € ainsi que diverses créances pour 60 412 €.

2.7 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Néant.

Note 3

Principales méthodes d'évaluation des postes du passif

Depuis l'exercice clos au 31 décembre 2021, la société applique le règlement ANC n°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Ce règlement d'application obligatoire exige que les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans les comptes annuels les informations complémentaires suivantes :

Au passif du bilan : le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'annexe des comptes annuels : des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du SIEG.

La mise en œuvre de ce règlement n'a induit donc que des changements de présentation des comptes annuels.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2022 entre les activités qui relèvent du service d'intérêt économique général et les activités qui ne relèvent du service d'intérêt économique général en s'appuyant sur l'édition 2018 du Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG » rédigé conjointement par la Fédération des ESH, la Fédération des coopératives HLM, la Fédération des OPH et l'USH.

Ce Guide propose une approche pratique de ventilation des produits et des charges à partir de la nomenclature comptable HLM en distinguant :

Les activités SIEG, qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés,

Les activités hors SIEG qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées d'impôt.

La société a retenu l'approche suivante :

- Répartition des produits entre activités SIEG et hors SIEG : les produits affectables directement aux activités SIEG et hors SIEG conformément au Guide l'ont été. Pour les autres le ratio d'affectation aux activités SIEG a été utilisé.
- Affectation des charges directes aux opérations : lorsque les charges étaient directement imputables aux activités SIEG / Hors SIEG cette répartition a été appliquée.
- Affectation des charges communes en utilisant la clé suivante : le ratio d'affectation aux activités SIEG soit 99.74 % a été utilisé.

3.1 CAPITAL

Le capital de la Société se compose au 31 décembre 2022 de 280 686 actions de 16 euros.

TABLEAUX DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Postés	Solde au 01/01/2022	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2022
Capital social	4 490 976			4 490 976
Réserve légale	46 412			46 412
Réserve de prévoyance	265 591			265 591
Fonds de solidarité	4 491			4 491
Report à nouveau SIEG	0		642 525	642 525
Report à nouveau hors SIEG	-3 285 957		15 509	-3 270 448
Résultat exercice précédent	658 034		-658 034	0
Résultat de l'exercice SIEG	0	353 651		353 651
Résultat exercice hors SIEG	0	13 550		13 550
Subventions d'investissement	1 756 649		-39 415	1 717 234
Provisions réglementées	0			0
Total	3 936 197	367 200	-39 415	4 263 982

3.2 SUBVENTIONS

Elles sont affectées :

- ✓ Soit au financement d'immobilisations amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat calculée sur la durée résiduelle de vie des immobilisations auxquelles elles sont affectées ;
- ✓ Soit au financement d'immobilisations non amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat par dixième.

3.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Néant

3.4 CLIENTS CREDITEURS

Représente les loyers versés à l'avance par les clients pour 12 604 Euros

3.5 DETTES D'EXPLOITATION

Elles comprennent les factures, mémoires d'architectes ou d'entrepreneurs se rapportant aux prestations ou travaux effectués jusqu'à la clôture de l'exercice d'une part, et l'évaluation des montants à payer compte-tenu de l'avancement de ces mêmes travaux ou prestations d'autre part.

Ces dernières valorisations ont été effectuées conformément aux principes de séparation des exercices.

Les factures non parvenues s'élèvent à 951 675,60 euros au 31 décembre 2022.

CHARGES À PAYER

Postes	Montant	Nature
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	951 676	Charges à payer divers & Villogia
Divers	3 887	Divers

PRODUITS À RECEVOIR

Postes	Montant	Nature
Locataires	37 810	TF & TEOM sur Foyers
Divers	374 305	CA PSLA

• **Créances et dettes classées selon la durée restant à courir**

ETAT DES CREANCES

LIBELLE 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	196 871,98		196 871,98
Prêts principaux (accession)	0,00		0,00
Prêts complémentaires (accession)	0,00		0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
Autres prêts	0,00		0,00
Autres immobilisations financières	0,00		0,00
TOTAL I	196 871,98	0,00	196 871,98
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	317 332,32	317 332,32	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	505 892,00	505 892,00	0,00
Autres créances clients	336 993,85	336 993,85	0,00
Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
Etat et collectivités publiques	300 327,61	300 327,61	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	300 327,61	300 327,61	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	85 582,71	81 359,91	4 222,80
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Opérations faites en commun et en G.I.E.	85 582,71	81 359,91	4 222,80
Débiteurs divers	472 526,94	472 526,94	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Autres créances (1)	472 526,94	472 526,94	0,00
TOTAL II	2 018 655,43	2 014 432,63	4 222,80
Charges constatées d'avances	100,00	100,00	0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	100,00	100,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)	2 215 627,41	2 014 532,63	201 094,78

(1) RENVOIS

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	0,00
subventions d'exploitation à recevoir	0,00
TVA	300 327,61

ETAT DES DETTES

2 DETTE	3 MONTANT NET AU BILAN	4 A UN AN AU PLUS	5 A PLUS D'UN AN ET Cinq ANS AU PLUS	6 (3-4-5) A PLUS DE CINQ ANS	7 DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	298 615,17	23 540,54	96 548,91	178 525,72	
Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	24 687 112,41	523 527,37	9 783 653,75	14 379 931,29	5 738 310,79
Dépôts et cautionnement reçus	325 084,00	Non ventilable (3)			325 084,00
Redevances location - accession	54 982,42		54 982,42	0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	92 931,90	35 874,70	57 057,20	0,00	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	5 500 000,00	5 500 000,00		0,00	
Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
Intérêts courus non échus	183 395,14	183 395,14		0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières	31 142 121,04	6 266 337,75	9 992 242,28	14 883 541,01	5 738 310,79
dont emprunts remboursables in fine	12 995 274,59	5 500 000,00	7 495 274,59	0,00	
Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 218 794,51	1 218 794,51		0,00	
Clients créditeurs	12 604,08	12 604,08		0,00	
Personnel et comptes rattachés	0,00			0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00			0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	118,35	118,35	0,00	0,00	0,00
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	118,35	118,35		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	17 778,59	17 778,59	0,00	0,00	0,00
Groupe	0,00			0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	0,00			0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	17 778,59	17 778,59		0,00	
Créditeurs divers :	62 285,52	62 285,52	0,00	0,00	0,00
Opérations pour le compte de tiers	986,97	986,97		0,00	
Autres dettes	61 298,55	61 298,55		0,00	
TOTAL II	1 311 581,05	1 311 581,05	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sur exploitation	0,00			0,00	
Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
Différences de conversion (passif)	0,00			0,00	
TOTAL III		0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		7 577 918,80	9 992 242,28	14 883 541,01	5 738 310,79
RENVOIS					
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		1 874 661,00			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		709 898,96			
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		0,00			

3.6 CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES

Entités	Créances	Dettes
AG VILOGIA	29 768	
2019 SCCV THIONVILLE MOLIERE	201 095	
VILOGIA SA (Avance en c/ct)		5 500 000
VILOGIA SA	51 592	536 018

Note 4**Autres informations sur les comptes annuels****4.1 DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTECAIRES**

(Article 24 – Paragraphe 8 du Décret du 29 Novembre 1983)

	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2022	INTERET	AMORT	ANNUITE	FRAIS
TOTAL1 : Prêteur = 0127, CREDIT AGRICOLE	8 611 000,00	5 738 310,79	120 938,08	254 304,53	375 242,61	0,00

Dettes garanties par les Collectivités locales

GARANT	ENCOURS AU 31/12/2022	INTERET	AMORT	ANNUITE
Total 000170 - METZ METROPOLE	4 214 069,00	35 168,98	0,00	35 168,98
Total 000171 - COMMUNAUTE URBAINE GRAND NANCY	1 567 157,09	8 161,65	49 295,05	57 456,70
Total 000178 - DEPARTEMENT DE LA MOSELLE	1 420 403,50	7 680,45	0,00	7 680,45
Total 000179 - HS CA PORTES DE FRANCE THI	710 201,75	3 840,23	0,00	3 840,23
Total 000928 - VILLE DE YUTZ	710 201,75	3 840,23	0,00	3 840,23
Total CIE EURO G - CIE EUROPEEN GARANTIES CAUTION	91 316,73	4 371,41	7 138,38	11 509,79
Total Dept 54 - Département Meurthe et Moselle	4 238 530,74	73 194,00	166 420,67	239 614,67
Total PULNOY - Ville de Pulnoy	1 334 217,96	23 577,13	55 600,72	79 177,85
Total VANDOEUVRE - Commune Vandoeuvre les Nancy	2 904 312,78	49 616,87	110 819,95	160 436,82
Total général	17 190 411,30	209 450,95	389 274,77	598 725,72

4.2 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

Néant

4.3 MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX

(Article 24 – Paragraphe 17 du Décret du 29 Novembre 1983)

Néant

4.4 MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS

(Article 24 – Paragraphe 18 du Décret du 29 Novembre 1983)

- ✓ D'administration (administrateurs) : Néant
- ✓ De direction : Néant
- ✓ De surveillance : non applicable.

4.5 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

(Article 24 - Paragraphe 21 du Décret du 29 Novembre 1983)

Par secteurs d'activités (en milliers d'euros)

Ventes d'immeubles et terrains	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Trésorerie prestations de services et activités annexes	Total
Exercice 2022				
4 216	1 695	34	15	5 960
71%	28%	1%	0%	100%
Exercice 2021				
1 409	1 736	53	15	3 213
44%	54%	2%	0%	100%

4.6 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il est à noter dans les charges et produits exceptionnels, les éléments suivants :

Nature	Montant	Nature	Montant
Sur opérations de gestion		Sur opérations de gestion	
		Dégrèvements d'impôts	9 307
Régularisations de taxes foncières et TEOM	20 557	Régularisations de comptes Fournisseurs	442
Sur opérations en capital		Sur opérations en capital	
Vnc des immobilisations remplacées	13 844	QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	39 415
Autres		Autres	
Divers	4	Divers	1

TOTAL

34 404,95

49 165,77

4.7 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garantie de rachat PSLA

Afin de sécuriser les opérations d'accèsion à la propriété, la société s'engage à garantir le rachat de bien pendant les 15 années suivant l'acquisition du bien.

Sous réserve du respect de conditions de forme par l'accédant, Vilogia Premium Grand Est s'oblige à racheter le bien vendu dans les conditions suivantes :

- Dans les 5 ans à compter de la levée d'option, le prix de rachat est égal au prix initial de vente,
- A compter de la 6ème année et jusqu'à la quinzième année, le prix de rachat est minoré de 1,5 % de l'année écoulée.

4.8 IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

Vilogia Premium Grand Est est consolidée, au 31 décembre 2022, par intégration globale, par Vilogia Holding SA d'HLM, 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq (59650).

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le Président
H. DOBRY

Villogia Premium Grand-Est

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2022

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**

ERNST & YOUNG Audit



Vilogia Premium Grand-Est

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium Grand-Est,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.



↳ Avec la société Vilogia Premium, société sœur de votre société

a) Convention de prestation d'assistance à la gestion administrative des copropriétés (2022/01)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 6 décembre 2022 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia Premium relative à la mise en œuvre d'une prestation d'assistance à la gestion administrative des copropriétés d'une durée de deux ans, à compter du 1^{er} janvier 2022, par laquelle la société Vilogia Premium assurera des missions support à la comptabilité des copropriétés, au recouvrement des charges et au suivi de la gestion des sites. Les parties pourront résilier à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de trois mois.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 15 000 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour les sociétés de conclure cette convention réside dans le fait que Vilogia Premium Grand Est pourra bénéficier d'un accompagnement en support par les équipes de Vilogia Premium spécialisées dans l'activité de syndic de copropriété.

b) Convention relative à la reconduction de prestations d'assistance à la gestion des opérations en PSLA (2021/01)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention de prestations d'assistance à la gestion des opérations en PSLA, conclue avec la société Vilogia Premium, par laquelle cette dernière assure la gestion de la phase locative des opérations en location-accession, pour la réalisation des missions relatives au suivi du quittancement, à la comptabilisation de la part acquisitive et de la part locative, et au suivi de la relation avec le locataire-accédant pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia Premium facture € 50 hors taxes par logement et par mois, pour la prestation de suivi de la gestion locative, et € 20 hors taxes, par logement et par mois, pour la prestation d'assistance à l'administration des logements.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 23 800 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : « L'intérêt pour les Sociétés de reconduire cette convention réside dans le fait que Vilogia Premium Grand Est ne portant pas de personnel, pourra bénéficier d'un accompagnement en support par les équipes de Vilogia Premium spécialisées dans la gestion des produits en accession maîtrisée parmi lesquels les opérations en Location-Accession ».



↳ Avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, maison mère de votre société

a) Convention de prestations de services informatiques (2021/03)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré relative à la mise en œuvre de prestations de services informatiques d'une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2022, reconductible par année civile, par laquelle Vilogia Premium Grand Est bénéficiera de services et du déploiement de projets.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré facturera € 4 808 au titre de la prestation « services » et € 2 944 au titre de la prestation « projets ».

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 11 664 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour Vilogia Premium Grand Est et Vilogia SA d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services DSI portés par Vilogia SA d'HLM.

b) Convention de prestations de services Fonctions Support (2021/04)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2021 a autorisé votre société à conclure la convention de prestations de services, conclue avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, comprenant le Pôle Communication, la Logistique Groupe, les Achats - Frais Généraux, l'Audit, le Recouvrement, le Droit Immobilier, la Gestion des sociétés, la Comptabilité, la Direction Pôle Juridique & Assurances, la Trésorerie, la Comptabilité Promotion, la Business Intelligence, le Contrôle de Gestion, la Qualité Process C Interne, les Taxes Foncières, le Marketing Stratégique, le Centre de Relation Client, l'Achat Patrimoine, le Pôle Achats/Ventes, le PSP & Base Patrimoniale & Carto et la Direction Stratégique et Financière, d'une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2022, reconductible par année civile, par délibération des conseils ou instances de direction de chacune des Parties.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré percevra une rémunération égale à 3,95 % du chiffre d'affaires prévu au budget 2022 de votre société, révisable en fin d'année en cas de variation de celui-ci.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 222 113 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour Vilogia Premium Grand Est et Vilogia SA d'HLM de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels des services fonctions support portés par Vilogia SA d'HLM.



c) Reconduction de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation de programmes neufs (2021/05)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation de programmes neufs, conclue avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, comprenant les missions d'assistance aux études d'opportunité et de faisabilité des opérations, d'assistance à l'acquisition foncière et d'assistance à la réalisation des opérations puis la commercialisation des ouvrages pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

La société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré perçoit une rémunération au coût direct de son activité selon l'avancement des travaux de l'année pour les opérations en accession et égale à 2 % du prix de revient hors taxes de l'opération pour les opérations en vente en l'état futur d'achèvement pour l'ensemble des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, et une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes du bien vendu pour l'ensemble des missions de commercialisation.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 14 194,04 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour les sociétés de reconduire cette convention réside dans le bénéfice par Vilogia Premium Grand Est, des équipes de Vilogia SA d'HLM spécialisées dans la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation. Cela permet à Vilogia SA d'HLM de renforcer son implantation dans le Grand Est via le développement de sa filiale.

d) Reconduction de la convention de commercialisation d'opérations en location-accession (2021/06)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré une convention de commercialisation d'opérations en location-accession. L'objet de la convention porte sur l'assistance à votre société dans la commercialisation de ces opérations neuves en location-accession, notamment pour la réalisation des missions relatives à la prospection, la communication, la commercialisation, la re-commercialisation, le suivi de la relation avec le locataire-accédant et avec le notaire pour la régularisation des contrats de location-accession.

La société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré perçoit une rémunération, au titre des honoraires de commercialisation, de 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant. En cas de levée d'option en une fois, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré pourra obtenir une valorisation de 0,4 % du prix du vente hors taxes, au titre des honoraires de re-commercialisation, de 3,60 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant, et, au titre des honoraires de re-commercialisation dans l'hypothèse d'une non-levée d'option au motif d'un refus de prêt, alors que les conditions de la situation du locataire-accédant n'ont pas changé, de 2 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à date de signature du contrat de location-accession par le locataire-accédant. La convention a été reconduite pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2022.



Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 172 719,85 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour les sociétés de maintenir cette convention réside dans le fait que Vilogia Premium Grand Est pourra bénéficier des équipes de Vilogia SA d'HLM spécialisées dans la commercialisation. Cela permet à Vilogia SA d'HLM de renforcer son implantation dans le Grand Est via le développement de sa filiale. Les aménagements concernant la durée de la convention permettent une meilleure gestion de celle-ci.

e) Convention relative à la reconduction du mandat de gestion immobilière et locative (2021/07)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2021 a autorisé votre société à reconduire la convention du mandat de gestion immobilière et locative, conclue avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, par laquelle cette dernière assure la gestion immobilière et locative d'un patrimoine composé de cinq structures spécialisées.

Pour l'ensemble de ces missions, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré facture des frais de gestion à hauteur de ceux compris dans la redevance perçue par votre société, ou 1 % du montant des loyers quittancés lorsque les structures spécialisées sont quittancées par loyer. La convention a été reconduite pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2022.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 80 788 hors taxes pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : l'intérêt pour les sociétés de poursuivre ce mandat réside dans le maintien de l'assurance d'une gestion simplifiée et optimisée pour les gestionnaires, les équipes de Vilogia SA d'HLM bénéficiant d'une expertise et de personnel dédié dans la gestion des structures spécialisées pouvant prester sur la région Grand Est ».

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.



▶ Avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré, société mère de votre société

a) Avenant à la convention d'avance en comptes courants (2020/1)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 26 mai 2020 a autorisé votre société à conclure un avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés d'un montant maximal de € 4 000 000 accordé à votre société par la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré. L'objet de l'avenant est d'en actualiser les conditions et les modalités, ainsi le montant de l'avance est porté de € 4 000 000 à € 7 000 000 et le taux d'intérêt est modifié pour l'ajuster sur le T4M (plancher à 0 %) plus 0,50 % (50 points de base) au lieu de 0,20 %, dans la limite de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Modalités

La rémunération de cette convention d'avance s'est élevée à € 76 227,25 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

b) Convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement (2021/08)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 24 mars 2021 a autorisé votre société à conclure une convention avec la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement d'une durée de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2021, par laquelle la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré propose trois offres de relogement dans son patrimoine locatif aux accédants de votre société éligibles à la mise en jeu de la garantie. La convention est consentie à titre gratuit.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

▶ Avec les SCCV, dont la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré et votre société sont associées

Flux contractuels (2020/6)

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 8 décembre 2020 a autorisé votre société à conclure des conventions avec les SCCV pour des missions dites « support » ainsi que les missions opérationnelles d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de communication pour les comptes des SCCV, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020. Pour les fonctions dites « support », la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré perçoit une rémunération égale à 0,95 % du prix de revient global, pour les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré refacture les frais réels de son activité, pour la communication, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré perçoit une rémunération égale à 0,05 % du prix de revient global de l'opération et, pour la commercialisation, la société Vilogia S.A. d'Habitations à Loyer Modéré perçoit une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes des logements vendus.



Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Lille, le 5 mai 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Emilie Poissonnié'. The signature is stylized with several overlapping horizontal and diagonal strokes.

Emilie Poissonnié



**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 22 MAI 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux mai à onze heures quinze.

Les associés de la Société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M. à capital variable « Vilogia Premium Grand Est », dont le siège social est situé 2-4 Rue du Cardinal Tisserant, 54000 NANCY et immatriculée au RCS de Nancy sous le numéro 758 801 948 se sont réunis en Assemblée Générale audit siège sur convocation écrite faite par le Président.

Chaque associé a été convoqué par lettre en date du 3 mai 2023.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance. Sont annexés à la feuille de présence, les pouvoirs des associés.

Monsieur Pierre-André PEYVEL préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Le Cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, est absent.

M. Philippe REMIGNON représentant Vilogia SA et Monsieur Eric LOBRY, présents et acceptants, représentant les associés disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires du plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Céline DELEPINE-VARLET est désignée comme secrétaire de séance.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- Un exemplaire de la lettre de convocation,
- La copie de la lettre de convocation adressée aux Commissaires aux comptes avec l'avis de réception,
- La feuille de présence de l'assemblée,
- Le rapport financier reprenant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Le rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Les statuts,
- Le texte des résolutions présentées à l'Assemblée.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements devant être communiqués aux associés ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au total 279 800 parts sociales (deux cent soixante-dix-neuf mille huit cents parts sociales) sur 280 686 parts sociales (deux cent quatre-vingt mille six cent quatre-vingt-six parts sociales), soit plus du 1/5ème des parts sociales ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire.

En conséquence, l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- ✓ Rapport de gestion du Conseil d'administration et Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ;
- ✓ Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- ✓ Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux administrateurs ;
- ✓ Affectation du résultat ;
- ✓ Variation du capital social ;
- ✓ Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce ; approbation de ces conventions ;
- ✓ Nomination d'administrateurs ;
- ✓ Renouvellement de mandats d'administrateurs ;
- ✓ Pouvoirs.

Lecture est ensuite donnée du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise et des rapports du Commissaire aux comptes, à savoir le rapport général et le rapport spécial sur les conventions réglementées.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ainsi que du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 367 200,32 euros, dont 13 549,56 euros au titre de l'activité hors SIEG, au compte report à nouveau.

À la suite de cette affectation, le compte report à nouveau présentera un solde négatif de 2 260 722,54 euros, dont un solde positif de 996 176,12 euros au titre du report à nouveau SIEG depuis le 31 décembre 2021.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire prend acte qu'après les différentes attributions et remboursements intervenus au cours de l'exercice 2022, le capital social de la Société au 31 décembre 2022 s'élève à 4 490 976 euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Quatrième résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide de nommer Madame Lucette VANLAECKE en qualité de nouvelle administratrice, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de membre du Conseil d'administration de M. Pierre-André PEYVEL est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Septième résolution

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Copie certifiée conforme,

Le Président


Pierre-André PEVVEL