Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 05 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le cinq juin à quatorze heures.

Les Associés de la Société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M. à capital variable, Vilogia Premium ayant son siège à Villeneuve d'Ascq, au 271 Boulevard de Tournai, et immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 885 480 988, se sont réunis en assemblée générale au siège sur convocation écrite du Président du Conseil d'administration.

Chaque associé a été convoqué par lettre dans le respect des délais légaux.

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.

Madame Sandrine LEDEZ représentant le cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, Commissaire aux comptes régulièrement convoquée, est présent.

En l'absence de Monsieur Henri DELIGNE, Président, M. Jean-Pierre GUILLON préside la séance en sa qualité d'administrateur.

Monsieur Philippe REMIGNON représentant Vilogia SA et Monsieur Gérard MEAUXSOONE représentant CMI, présents et acceptants, représentant les associés disposant par eux-mêmes ou comme mandataires du plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Amandine CHMIELINA est désignée comme secrétaire de séance.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- un exemplaire de la lettre de convocation,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire 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 2025 et le rapport sur le Gouvernement d'entreprise,
- le rapport sur les conventions,
- 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.

DS
JPG

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

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 3 945 parts (trois mille neuf cent quarante-cinq parts) atteignant ainsi le quorum légal requis soit plus du quart des parts sociales ayant droit de vote en assemblée générale ordinaire et, soit plus de la moitié des parts sociales ayant droit de vote en assemblée générale extraordinaire.
En conséquence, l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

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

- **Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire**

  - ✓ Rapport de Gestion et Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise du Conseil d'administration ;
  - ✓ Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
  - ✓ Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et quitus aux administrateurs ;
  - ✓ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
  - ✓ Variation du capital intervenue durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
  - ✓ Augmentation du capital social effectif de la Société
  - ✓ 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 ;
  - ✓ Renouvellement de mandat(s) d'administrateur(s) ;
  - ✓ Nomination d'administrateur(s) ;
  - ✓ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

- **Ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

  - ✓ Création d'une catégorie de parts sociales à intérêt prioritaire
  - ✓ Modification corrélative des statuts de la Société
  - ✓ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Lecture est ensuite donnée des rapports du Conseil d'administration et des rapports du Commissaire aux comptes.
Personne ne demandant la parole, le Président de séance met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DS
JPG

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

rapport sur le Gouvernement d'Entreprise et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 dépens es 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales
ordinaires, décide d'affecter le bénéfice de 989 646,54 € dont 573 192,65€ concerne l'activité hors SIEG, au compte report à nouveau.

Après cette affectation, le compte report à nouveau présentera un solde positif de 2 114 317,33 euros, dont un solde positif de 416 453,89 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 pren d 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, réunie conformément aux règles de quorum et de majorité applicables aux assemblées ordinaires, constate qu'à la suite de la correction d'une erreur matérielle intervenue lors du remboursement d'actions, le capital social de la Société s'établit au 31 décembre 2025 à 69 232,96 euros.

Non soumise au vote.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, connaisse prise du rapport du Conseil d'Administration sur l'augmentation de capital et conformément aux stipulations de l'article 5.2 des statuts de la Société,

- décide de conférer au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de recueillir de nouvelles souscriptions aux parts sociales ordinaires de la Société dans la limite d'un montant de ca pital de 64.000.000 euros ;
- décide de conférer au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de recueillir des nouvelles souscriptions aux Parts P de la Société dans la limite d'un montant de capital de 1.600.000 euros ;
- décide que les souscriptions auxdites parts sociales nouvelles seront intégralement libérées par apport en numéraire lors de la souscription par versement en numéraire et/ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société ;

DS
JPG

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

- décide que le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, aux fins de prendre toute mesure et effectuer toutes formalités utiles aux présentes émissions, et notamment pour :
- recueillir les nouvelles souscriptions, au siège social de la Société, pour une durée commençant à compter de la présentée assemblée et expirant à la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle de la Société ; et
- le cas échéant, (i) établir un arrêté de compte conformément à l'article R.225-134 du Code de commerce et (ii) obtenir la certification par le commissaire aux comptes de la Société de la libération par compensation conformément à l'article L.225 146, alinéa 2 du Code du Commerce.

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de COMPAGNIE METROPOLITAINE INVESTISSEMENT (CMI) en tant que membre du Conseil d'administration, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

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

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de ACTION LOGEMENT IMMOBILIER en tant que membre du Conseil d'administration, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

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



Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de M. Gérard MEAUXSOONE en tant

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

que membre du Conseil d'administration, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de M. Daniel LEMAY en tant que membre du Conseil d'administration, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

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

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de membre du Conseil d'administration de M. Philippe DELATTRE, décide, sur proposition du Conseil, de ne pas procéder à son renouvellement.
En conséquence, le mandat de Monsieur DELATTRE prend fin à l'issue de la présente assemblée.

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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de membre du Conseil d'administration de M. Henri DELIGNE, décide, sur proposition du Conseil, de ne pas procéder à son renouvellement.
En conséquence, le mandat de Monsieur DELIGNE prend fin à l'issue de la présente assemblée.

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

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer M. Pascal BOULANGER en tant que membre du Conseil d'administration pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

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

DS
JPG

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer M. Alexandre HERBEAU en tant que membre du Conseil d'administration pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

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

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer M. Nicolas DRAUX en tant que membre du Conseil d'administration, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration,

- constate que l'émission de parts à intérêt prioritaire auxquels seraient attachés des avantages pécuniaires et notamment un droit à percevoir une partie des résultats distribuables ou des réserves de la Société permettrait de contribuer à assurer le développement de l'activité de la Société,

- décide, conformément à l'article 11 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, que la Société pourra ainsi émettre des parts à intérêt prioritaire dites "Parts P", sans droit de vote aux assemblées générales, susceptibles d'être souscrites ou acquises par les associés non coopérateurs,

- décide que les Parts P donneront droit aux avantages pécuniaires suivants :

DS
JPG

  - (i) Si pour un exercice N, la Société réalise un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-11 du Code de commerce, chaque Part P donnera droit à un dividende servi par priorité sur tout dividende versé aux titulaires des parts sociales ordinaires, égal à la valeur nominale de la Part P multipliée par le taux d'intérêt du livret de caisse d'épargne en vigueur au 31 décembre de l'exercice N-1, majoré

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

de 150 points, dans la limite du taux maximal de rémunération du capital applicable aux sociétés coopératives, tel que résultant des dispositions de l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947.

Il est précisé que si le montant des intérêts prioritaires dus à l'ensemble des Parts P dépasse le plafond légal de rémunération du capital applicable aux sociétés coopératives ou le résultat du bénéfice distribuable diminué des montants à affecter au Compte de Réserve tel que défini dans les délibérations du Conseil d'Administration du 23 mars 2026, le montant total versé au titre de ces intérêts sera limité à ce plafond et réparti à parts égales entre les Parts P ;

(ii) Si pour un exercice N, la Société n'a pas réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-11 du Code de commerce, chaque Part P donnera tout de même droit au versement d'une rémunération indexée sur le livret A en vigueur au 1er janvier de l'année N, majoré d'une marge de 150 points de base. La rémunération sera versée le dernier jour ouvré de l'année N et sera calculée au prorata temporis, sur une base de calcul exact/exact. Elle sera prélevée sur les réserves disponibles de la Société, dans la limite du taux maximal de rémunération du capital applicable aux sociétés coopératives, tel que résultant des dispositions de l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947.

décide conformément à l'article 11 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, que, lorsque ces avantages ne sont pas intégralement versés pendant trois exercices consécutifs, les porteurs de Parts P acquièrent un droit de vote dans les limites fixées à l'article 3 bis de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947.

Cette résolution, mise aux voix, a été adoptée à la majorité des deux tiers des associés présents ou représentés.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, compte tenu de l'adoption de la résolution ci-dessus, décide d'ajouter un article 5.3 aux statuts de la Société comme suit :

"Article 5.3 : Parts à intérêt prioritaire

Dans les conditions prévues par l'article 11 bis de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947, l'assemblée générale extraordinaire peut décider la création de parts à intérêt prioritaire, sans droit de vote, dites "Parts P", sans droit
Sans droit de vote aux assemblées générales, susceptibles d'être souscrites ou acquises par les associés non coopérateurs.

Les Parts P, émises pour contribuer à assurer le développement de l'activité de la Société, donnent droit aux avantages pécuniaires suivant :

(i) Si pour un exercice N, la Société réalise un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-11 du Code de commerce, chaque Part P donnera droit à un dividende servi par priorité sur tout dividende versé aux tit ulaires des parts sociales ordinaires, égal à la valeur nominale de la Part P multipliée par le taux d'intérêt du livret de caisse d'épargne en vigueur au 31 décembre de l'exercice N-1, majoré de 150 points, dans la limite

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

du taux minimal de rémunération du capital applicable aux sociétés coopératives, tel que résultant des dispositions de l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947.

Il est précisé que si le montant des intérêts prioritaires dus à l'ensemble des Parts P dépasse le plafond légal de rémunération du capital applicable aux sociétés coopératives ou le résultat du bénéfice distribuable diminué des montants à affecter au Compte de Réserve tel que défini dans les délibérations du Conseil d'Administration du 23 mars 2026, le montant total versé au titre de ces intérêts sera limité à ce plafond et réparti à parts égales entre les Parts P ;

(ii) Si pour un exercice N, la Société n'a pas réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-11 du Code de commerce, chaque Part P donnera tout de même droit au versement d'une rémunération indexée sur le livret A en vigueur au 1er janvier de l'année N, majoré d'une marge de 150 points de base. La rémunération sera versée le dernier jour ouvré de l'année N et sera calculée au prorata temporis, sur une base de calcul exact/exact.
Elle sera prélevée sur les réserves disponibles de la Société, dans la limite du taux maximal de rémunération du capital applicable aux sociétés coopératives, tel que résultant des dispositions de l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, et dans la limite des réserves disponibles.

Conformément à l'article 11 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, lorsque ces avantages ne sont pas intégralement versés pendant trois exercices consécutifs, les porteurs de Parts P acquièrent un droit de vote dans les limites fixées à l'article 3 bis de la loi n°47
1775 du 10 septembre 1947

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

Dix-Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, 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 de séance
Jean-Pierre GUILLON

DocuSigned by:
Jean-Pierre GUILLON
167D73012B63475...

Certifié conforme
le Directeur Général

Stephane GANEMAN-VALOT

Signé par :
Stephane GANEMAN-VALOT
7125ABA9337C497...

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Rapport financier 2025

vilogia
PREMIUM





VILOGIA PREMIUM 2025

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

2025

Sommaire

Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2025 4

Faits marquants et activité de la Société 5

Environnement économique et financier 6

Perspectives de la Société 7

Evénements post-clôture 7

Filiales et participations 7

Evolution de la situation financière 8

Informations relatives au capital social 8

Résultat de l'exercice 8

Rappel des dividendes distribués 8

Dépenses non déductibles fiscalement 8

Contrôle du Commissaire aux comptes 8

Situation des mandats des membres du Conseil d'administration 8

Projet de création d'une nouvelle catégorie de parts sociales : convocation d'une AGE 9

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Participation des salariés au capital social 9

Tableau des résultats des cinq derniers exercices 9

Bilan et compte de résultat 10

Annexes aux comptes annuels 15

Note 1

Méthodes générales de présentation 16

Note 2

Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif 19

Note 3

Principales méthodes d'évaluation des postes du passif 29

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels 32

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

RAPPORT FINANCIER 2025

Rapport de gestion sur les opérations de l'exercice clos au 31 décembre 2025

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, en application des statuts et des dispositions du Code de commerce, pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des résultats de cette activité, et des perspectives, puis soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.
Nous espérons que ce qui suit recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'Administration

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Faits marquants et activité de la Société

Agrément de syndic collectif

En juin 2025, Vilogia Premium a obtenu l'agrément de syndic collectif, marquant une étape importante dans le développement de ses activités. Cet agrément permet désormais à l'entreprise d'assurer la gestion de copropriétés en tant que syndic, renforçant ainsi son positionnement dans le domaine de l'immobilier durable et des services aux copropriétaires.

Projet de foncière de valorisation au sein du Groupe

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de valorisation patrimoniale en engageant la transformation de Vilogia Premium en foncière de valorisation. Cette évolution s'est traduite par plusieurs opérations structurantes approuvées par le Conseil.

Dans ce cadre, le fonds de commerce regroupant les activités de maîtrise d'ouvrage, d'accession, de vente de patrimoine et de gestion de copropriétés a été cédé à Vilogia S.A. pour un montant de 500 000 euros.

Dans le même temps, Vilogia S.A. a cédé à Vilogia Premium un portefeuille de 2 473 logements locatifs sociaux (dont 506 en pleine propriété et 1 967 en nue-propriété) pour un montant de 107,7 M€. En complément, Vilogia Holding a cédé les usufruits des 1 967 logements pour 59 M€. L'opération globale, d'un montant total de 175 M€, génère une plus-value significative pour le Groupe.

Afin de garantir la continuité de service, la gestion locative et immobilière de ce portefeuille a été confiée à Vilogia S.A. dans le cadre d'un mandat de gestion, permettant de mobiliser immédiatement les équipes opérationnelles disposant de la connaissance du patrimoine et des locataires.

Projet d'extension de compétence de la SCIC Vilogia Premium Auvergne Rhône Alpes

La Société Vilogia Premium Auvergne Rhône Alpes, agréée en qualité de société d'HLM depuis le 29 mars 2019, a poursuivi en 2024 ses travaux de structuration au sein du Groupe Vilogia.

Le 27 décembre 2024, le Conseil d'administration a validé le principe d'une extension d'activité vers une région limitrophe, autorisant la préparation du dossier d'agrément et habilitant le Président et le Directeur général à conduire les démarches nécessaires. Cette orientation s'inscrit dans la stratégie de développement de la SCIC, fondée sur la professionnalisation des équipes, la mutualisation des moyens et les perspectives de croissance présentées en séance.

Le 8 décembre 2025, le Conseil d'administration a confirmé la poursuite du projet d'extension territoriale, cette fois vers la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le cadre de l'offre régionale de vente (ORV) du Groupe Vilogia. Le montage juridique retenu repose sur l'acquisition temporaire d'usufruit par la SCIC, suivie d'un remembrement lors de la cession aux accédants. Le Conseil a approuvé la note d'intention, la projection financière pluriannuelle et a autorisé le dépôt du dossier d'agrément conformément au Code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 10 janvier 2020.

La Société a engagé les démarches auprès des autorités compétentes pour l'extension de son agrément territorial. Les échanges avec les institutions concernées sont en cours.

Activité accession

Au cours de l'exercice 2025, Vilogia Premium a procédé à la vente d'1 lot libre et 18 logements pour un chiffre d'affaires de **4.2 M€** et à 76 transferts de propriété de logements PSLA pour un chiffre d'affaires de **14.7 M€** soit un chiffre d'affaires total de **18.9 M€**.

La Société a, en 2025, lancé l'ordre de service (OS) et signé les actes authentiques d'achat en VEFA de 248 logements dans les villes suivantes :

VILLE	NOMBRE
ARCUEIL	4 logements
GIF SUR YVETTE	8 logements
COMINES	112 logements
TOURCOING	49 logements
VALENCIENNES	5 logements
WATTRELOS	70 logements

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Par ailleurs, la Société a livré en 2025, 110 logements, comme suit :

VILLE	NOMBRE
ARCUEIL	4 logements
HEM	12 logements
LA MADELEINE	5 logements
LILLE	1 logement
LOMME	28 logements
RONCHIN	13 logements
VENETTE	6 logements
VILLIERS SUR MARNE	6 logements
WATTRELOS	13 logements
WERVICQ	22 logements

Activité accession soumise à la SGA

(Société de Garantie de l'Accession HLM)
La convention de garantie s'est poursuivie ; la cotisation comptabilisée en 2025 s'est élevée à **7 503.34 euros.** .

Activité de syndic de copropriétés

Au cours de l'exercice 2025, Vilogia Premium a réalisé un chiffre d'affaires de **2 913 K€** contre **2 647 K€** en 2024.

Activité de commercialisation

Au cours de l'année 2025, Vilogia Premium a continué son activité commerciale pour le Groupe. A ce titre, elle a réalisé un chiffre d'affaires de **93 K€**, contre **73.6 K€** en 2024 pour la vente de logements neufs, **251 K€** pour la prestation de montage préalable à la vente dans l'ancien, contre **262 K€** en 2024, **974 K€** pour la vente de logements anciens, contre **1 162 K€** en 2024.

Activité de gestion de PSLA

Au cours de l'année 2025, la Société a quittancé pour 1 209 K€ de loyers PSLA et 109 K€ de produits de gestion PSLA.

Activité de gestion ORV

Fin 2023, Vilogia S.A. a cédé l'usufruit de 498 logements de ses logements à Vilogia Premium.
Via un protocole de coopération, contre rémunération, Vilogia Premium commercialise ces logements à la vente et Vilogia en continue la gestion. Sur 30 ventes prévues au budget, 31 ont été réalisées.

Cette nouvelle activité génère dans les comptes de Vilogia Premium, **2.8 M€** de loyers, **202 K€** d'honoraires de commercialisation et **337 K€** de résultat de cession.

Vilogia Premium a rémunéré Vilogia à hauteur de **338 K€** au titre de la gestion locative et a supporté les coûts d'entretien pour **192 K€**.

Environnement économique et financier

En 2025, la croissance du PIB français ralentit à 0,9 % (contre 1,1 % en 2024), tandis que le déficit public atteint 5,5 % du PIB, faisant de la France le pays aux finances publiques les plus dégradées de la zone euro. Le redressement est désormais repoussé à 2029, dans un contexte de blocage politique et de dynamique de dépenses difficile à maîtriser.

Le principal point positif est le net recul de l'inflation, tombée à 0,9 % en moyenne annuelle grâce à la baisse des prix de l'énergie. Dans ce contexte plus favorable, la Banque centrale européenne a poursuivi l'assouplissement monétaire engagé fin 2024, avec quatre baisses successives de taux entre février et juin 2025. Le taux de dépôt a été ramené de 3 % à 2 %, et le taux de refinancement de 3,15 % à 2,15 %, entraînant une baisse des taux du marché monétaire et une amélioration du coût des financements court terme.
Les organismes de logement social restent toutefois en grande tension financière, pénalisés par l'effet de ciseau entre la RLS et la hausse passée

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

du taux du Livret A, index de référence de leurs emprunts. Néanmoins, la baisse de l'inflation et des taux courts a permis deux réductions du taux du Livret A en 2025 (à 2,4 % en février puis 1,70 % au 1er août), amorçant une amélioration. Le secteur HLM a obtenu du gouvernement une baisse de la RLS de 200 M€, ramenant son montant global de 1,3 Md€ à 1,1 Md€. Cette mesure, reconduite en 2026, pourrait toutefois être neutralisée par une hausse des cotisations des OLS au Fonds national des aides à la pierre (FNAP).

Perspectives de la Société

À la suite de la cession du fonds de commerce de Vilogia Premium, l'ensemble des activités opérationnelles sera transféré à Vilogia S.A. Le résiduel d'activité conservé par la Société sera progressivement neutralisé par refacturation, afin d'assurer une extinction maîtrisée des flux.

Dans ce cadre, Vilogia Premium évoluera vers une fonction de foncière de valorisation et deviendra l'outil de portage dédié à l'ORV conformément aux orientations stratégiques du Groupe.

Evénements post-clôture

Dans la continuité de la cession de fonds de commerce intervenue entre Vilogia S.A. et Vilogia Premium, cette opération a entraîné le transfert automatique des contrats de travail des collaborateurs concernés. Parallèlement, sept opérations immobilières représentant 344 logements ont été réintégrées au sein de VILOGIA S.A. afin d'assurer la continuité opérationnelle des projets en cours.

Un travail de projection est également engagé concernant le transfert des mandats de syndic ainsi que des activités résiduelles actuellement portées par Vilogia Premium, en vue de finaliser la réorganisation du périmètre

Filiales et participations

Au cours de l'exercice 2025, aucune SCCV n'a été créée avec un partenaire externe. Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a cédé et pris les participations suivantes :

- SCCV 2023 Lambersart Sainte-Cécile : Vilogia Premium a procédé à la cession de l'intégralité des parts sociales qu'elle détenait dans la SCCV 2023 Lambersart Sainte-Cécile, concomitamment à la cession des parts détenues par Vilogia S.A.

Ces cessions ont été réalisées dans le strict respect des statuts de la société et de la procédure d'agrément applicable, l'ensemble des parts étant transféré au profit de GGL GROUPE ou de toute société appartenant au Groupe GGL. Les parts ont été cédées à leur valeur nominale.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) (2) (6)	INFORMATIONS FINANCIERES										
	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales (7)											
SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879423010	68 500,00	(26 209,51)	64,93 %	44 500,00	44 500,00					
SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	880510839	68 500,00	(24 671,13)	64,93 %	44 510,00	44 510,00					
SCIC VILOGA PREMIUM PAYS DE LOIRE	879504868	68 500,00	(24 228,97)	64,93 %	44 510,00	44 510,00					
Participations (8)											
SCCV BOUDERIEZ	822760419	1 000,00	9 522,83	30,00 %	300,00	300,00				54 000,00	
SCCV FACHES CATTOLICA	825266364	1 000,00	(36 031,01)	30,00 %	300,00	300,00	10 650,00				
SCCV HELLEMMES SALENGRO	833696909	5 000,00	851,89	30,00 %	1 500,00	1 500,00					
SCCV PONT A MARCQ BREL	831986211	5 000,00	74 944,00	30,00 %	1 500,00	1 500,00					
SCCV RONCHIN BRAILLE	847685724	5 000,00	(2 218,87)	30,00 %	1 500,00	1 500,00	586 800,00				
SCCV LOMME MITTERIE	831986245	5 000,00	30 246,23	30,00 %	1 500,00	1 500,00					
SCCV BAISIEUX MALTERIE	839843281	5 000,00	14 672,24	30,00 %	1 500,00	1 500,00					
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus					30 030,50	30 030,50					
Participations non reprises ci-dessus					1 500,00	1 500,00	747 589,26				
TOTAL (10)					173 150,50	173 150,50	1 345 039,26			54 000,00	

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Evolution de la situation financière

Il est rappelé que les coopératives sont imposées à l'impôt sur les sociétés depuis le 1er janvier 2006. La rédaction des articles 207-1-4, 207-1-6 du CGI et de l'instruction fiscale 471-1-6 du 25 janvier 2006 soumettent à l'impôt sur les sociétés les bénéfices des opérations qui ne sont pas réalisées au titre du service d'intérêt général.
Au titre de l'exercice 2025, la Société a acquitté un impôt sur les sociétés d'un montant de **170 059 euros.**

Informations relatives au capital social

Au cours de l'exercice 2025, Vilogia Premium a procédé au remboursement d'une part sociale par chèque au profit d'un coopérateur.
Au 31 décembre 2025, le capital social de la Société s'élève à **69 248,97 euros**.

L'application littérale de l'article L. 233-13 du Code de commerce ne permet pas de communiquer des informations fiables sur la géographie du capital social ; c'est la raison pour laquelle nous vous indiquons l'identité des actionnaires possédant une part significative du capital social, en prenant en compte le rapport entre le capital social détenu et le capital social total :

- Vilogia ..... plus de 41 %
- Action Logement Immobilier ..... plus de 20 %
- Compagnie Métropolitaine d'Investissement ..... plus de 19 %

Résultat de l'exercice

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se traduisent par un bénéfice de 989 646,54 euros, contre un bénéfice de 566 129,63 euros au titre de l'exercice précédent.

Rappel des dividendes distribués

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

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Contrôle du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes a établi son rapport sur les comptes annuels et son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce. Nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués aux administrateurs et au Commissaire aux comptes conformément aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce lors de la réunion du Conseil d'administration ayant arrêté les comptes de l'exercice.

Situation des mandats des membres du Conseil d'administration

Fins de mandats d'administrateurs

Il est rappelé à l'Assemblée Générale que les mandats de certains administrateurs arrivent à échéance, à l'issue de la présente Assemblée générale. Sont concernés :

- Henri DELIGNE, Président
- Compagnie Métropolitaine d'Investissement (représenté par Mme VANLAECKE)
- Action Logement Immobilier (représenté par M. BAEY)
- Gérard MEAUXSOONE
- Philippe DELATTRE
- Daniel LEMAY

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Les Membres du Conseil d'administration dont le mandat arrive à expiration et proposé au renouvellement, ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient les fonctions et n'étaient frappés d'aucune mesure ou incapacité susceptible de leur en interdire l'exercice. Après l'Assemblée Générale, un Conseil d'Administration se réunira pour procéder, le cas échéant, aux décisions relatives à la gouvernance de la société.

Projet de création d'une nouvelle catégorie de parts sociales : convocation d'une AGE

Afin d'accompagner les évolutions structurantes engagées par la Société, notamment dans le cadre du processus de rachat de la pleine propriété de 506 logements sociaux et de la nue-propriété de 1 967 logements auprès de Vilogia S.A. ainsi que de l'usufruit correspondant auprès de Vilogia Holding, le Conseil d'administration a décidé de convoquer une assemblée générale extraordinaire. Cette AGE aura pour objet principal la création d'une nouvelle catégorie de parts sociales à intérêts prioritaire ainsi que la modification corrélative des statuts. La Société pourra, ainsi, émettre des parts à intérêt prioritaire, sans droit de vote aux assemblées générales.

Ces évolutions visent à doter la Société de leviers adaptés pour soutenir son développement et sécuriser les opérations en cours. L'AGE se tiendra le 5 juin 2026, en complément de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les autres points relevant de la compétence ordinaire.

Participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous informons qu'au dernier jour de l'exercice, aucun salarié de la Société ni d'aucune société qui lui est liée au sens de l'article L.225-180 ne détenait d'actions de la Société, que ce soit directement ou dans le cadre d'un dispositif de gestion collective.

En conséquence, la proportion du capital détenue par le personnel est nulle.

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Conforment aux dispositions de l'article R225.102 du Code de commerce, ci-dessous un tableau faisant apparaitre les résultats de notre Société au cours des cinq derniers exercices :

	2021	2022	2023	2024	2025
OPÉRATIONS & RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires (hors 703)	7 320 471,34	13 653 076,44	24 380 465,53	26 351 234,48	27 700 432,43
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	-674 341,97	438 076,40	-21 779,13	1 582 157,39	1 875 385,97
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	-611 454,11	446 079,91	105 361,39	566 129,63	989 646,54
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	**57,83**	**79,64**	**77,29**	**79,17**	**69,33**
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 738 038,58	4 034 600,29	4 424 170,34	3 714 792,94	3 702 200,11
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 494 523,47	1 518 143,63	1 679 052,19	1 737 669,26	1 508 435,15

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'administration

Certifié conforme
le Directeur Général

Stephane GANEMAN-VALOT

Signé par :
Stephane GANEMAN-VALOT
7125ABA9337C497...

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

RAPPORT FINANCIER 2025

Bilan et compte de résultat

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

BILAN - ACTIF

ACTIF	Exercice 2025				Exercice 2024
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				**10 422 285,92**	**12 013 979,75**
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	12 068 954,18	1 646 668,26	10 422 285,92		12 004 621,50
Autres (1)	787 887,15	787 887,15			9 358,25
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				**161 736 918,68**	**17 323,14**
Terrains nus	48 517 983,14		48 517 983,14		
Terrains aménagés, loués, bâtis					
Agencements et aménagements de terrains	113 208 627,32		113 208 627,32		
Constructions locatives (sur sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	108 356,24	98 048,02	10 308,22		17 323,14
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				**27 137,20**	
Terrains					
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes	27 137,20		27 137,20		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**1 653 138,57**	**1 512 514,57**
Participations - Apports, avances	173 791,00		173 791,00		174 167,00
Créances rattachées à des participations	1 345 039,26		1 345 039,26		1 204 039,26
Titres immobilisés (droits de créances)					
Prêts participatifs					
Prêts pour accession et aux SCCC					
Autres	134 308,31		134 308,31		134 308,31
Intérêts courus					
ACTIF IMMOBILISE	**176 372 083,80**	**2 532 603,43**	**173 839 480,37**	**173 839 480,37**	**13 543 817,46**
STOCKS ET EN-COURS				**51 395 126,82**	**50 057 591,70**
Terrains à aménager	4 023 567,57	33 306,90	3 990 260,67		3 119 587,43
Immeubles en cours	21 313 489,14		21 313 489,14		22 953 781,67
Immeubles achevés					
Disponible à la vente	3 251 681,16		3 251 681,16		399 817,73
Temporairement loués	22 839 695,85		22 839 695,85		23 584 404,87
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
Approvisionnements					
Fournisseurs débiteurs	851 680,91		851 680,91	**851 680,91**	**915 505,06**
CREANCES D'EXPLOITATION				**5 248 542,28**	**6 545 669,36**
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	258 611,13	48 251,17	210 359,96		48 082,36
Créances sur acquéreurs	466 448,35		466 448,35		2 471 576,74
Clients - autres activités	1 272 320,90		1 272 320,90		1 007 903,22
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires					
Clients douteux ou litigieux					
Produits non encore facturés	526 282,51		526 282,51		748 391,81
Autres	1 123 013,96		1 123 013,96		490 798,63
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 650 116,60		1 650 116,60		1 778 916,60
CREANCES DIVERSES (3)				**22 064 438,92**	**22 565 453,36**
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	75 576,60		75 576,60		75 576,60
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	2 199 761,46		2 199 761,46		1 692 499,64
Débiteurs divers	18 583 165,11		18 583 165,11		20 572 022,53
Opérations pour le compte de tiers	1 010 124,90		1 010 124,90		29 543,74
Opérations d'aménagement					
Autres	195 810,85		195 810,85		195 810,85
Valeurs Mobilières de placement					
DISPONIBILITES				**13 644 281,41**	**29 870 692,35**
Valeur à l'encaissement	20 746,33		20 746,33		360 442,03
Comptes de placement court terme	332 406,12		332 406,12		7 370 465,67
Comptes au trésor					
Intérêts courus à recevoir					
Banques, établissements financiers et assimilés	13 291 128,96		13 291 128,96		22 139 784,65
Caisse et régies d'avance					
Charges constatées d'avance					
ACTIF CIRCULANT (II)	**93 285 628,41**	**81 558,07**	**93 204 070,34**	**93 204 070,34**	**109 954 911,83**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Différences de conversion Actif (V)					
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**269 657 712,21**	**2 614 161,50**	**267 043 550,71**	**267 043 550,71**	**123 498 729,29**
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an			597 450,00		10 650,00
(3) Dont à plus d'un an					1 936 885,13

Certifié conforme
le Directeur Général
Stephane GANEMAN-VALOT

Signé par :
Stephane GANEMAN-VALOT
7125ABA9337C497...

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

PASSIF		Exercice 2025		Exercice 2024
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2		3	4	5
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			**2 688 834,12**	**2 688 818,12**
Capital :			**2 681 059,61**	**2 681 043,61**
Capital (actions simples)		63 584,97		63 568,97
Capital actions d'attribution		5 664,00		5 664,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport		2 608 316,90		2 608 316,90
Ecarts de réévaluation		3 493,74		3 493,74
Dotation :				
Dotations				
Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital				
Réserves :				
Réserve légale		7 774,51		7 774,51
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves sur cessions immobilières				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
Réserves diverses				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
Report à nouveau (a)		1 124 670,79	**1 124 670,79**	**558 541,16**
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		1 122 620,52		535 547,39
Résultat de l'exercice (a)		989 646,54	**989 646,54**	**566 129,63**
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		416 453,89		499 236,33

	Montant brut	Insc.au résultat			
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT					
PROVISIONS REGLEMENTEES					
Amortissements dérogatoires					
Provision spéciale de réévaluation					
CAPITAUX PROPRES			(I)	**4 803 151,45**	**4 803 151,45**	**3 813 488,91**
Titres participatifs						
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES			(I bis)			
TOTAL FONDS PROPRES			(I et I bis)	**4 803 151,45**	**4 803 151,45**	**3 813 488,91**
PROVISIONS					**230 458,76**	**184 054,40**
Provisions pour risques				230 458,76		184 054,40
Provisions pour gros entretien						
Autres provisions pour charges						
PROVISIONS			(II)	**230 458,76**	**230 458,76**	**184 054,40**
DETTES FINANCIERES (1)					**234 154 895,20**	**83 539 680,65**
Participation des employeurs à l'effort de construction						
Emprunts obligataires						
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit					69 991 174,35	
Caisse des Dépots et Consignations				1 160 000,00		1 160 000,00
C.G.L.L.S						
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM						
Autres établissements de crédit				68 831 174,35		69 250 449,61
Dépôts et cautionnements reçus :					199 590,40	
Dépôts de garantie des locataires						
Redevances (location-accession)				199 590,40		186 850,16
Autres dépots						
Emprunts et dettes financières diverses :					163 964 130,45	
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières						
Emprunts participatifs						
Avances d'organismes HLM						
Autres emprunts et dettes assimilées						
Dettes rattachées à des participations				163 681 270,08		12 766 831,00
Concours bancaires courants						
Intérêts courus				282 860,37		175 549,88
Intérêts compensateurs						
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants						
Droits des locataires attributaires						
Autres droits						
Clients créditeurs					**60 477,79**	**76 291,16**
Locataires - Excédents d'acomptes				44 303,19		44 303,19
Autres				16 174,60		31 987,97
DETTES D'EXPLOITATION					**6 097 982,98**	**8 320 866,64**
Fournisseurs				2 060 247,43		2 882 769,12
Fournisseurs de stocks immobiliers				1 937 634,63		3 460 827,35
Dettes fiscales, sociales et autres				2 100 100,92		1 977 270,17
DETTES DIVERSES					**19 339 785,46**	**21 081 595,18**
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :						
Fournisseurs d'immobilisations						
versements restant à effectuer sur titres non libérés						925,00
Autres dettes :						
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital						
Sociétés Civiles Immobilières						
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E				16 330,49		13 254,48
Opérations pour le compte de tiers						
Opérations d'aménagements						
Autres				19 323 454,97		21 067 415,70
Produits constatés d'avance					**2 356 799,07**	**6 482 752,35**
Au titre de l'exploitation et autres				2 105 047,60		2 331 344,02
Produits des ventes sur lots en cours				251 751,47		4 151 408,33
TOTAL DETTES FINANCIERES			(III)	**262 009 940,50**	**262 009 940,50**	**119 501 185,98**
DIFFÉRENCES DE CONVERSION PASSIF			(IV)			
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		**267 043 550,71**	**267 043 550,71**	**123 498 729,29**
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.						
(1) Dont à plus d'un an.				79 754 775,18		80 063 634,70
(1) Dont à moins d'un an.				153 917 669,24		3 476 045,95

Certifié conforme
le Directeur Général

Stephane GANEMAN-VALOT

Signé par :
Stephane GANEMAN-VALOT
7125ABA9337C497...

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
2	3	4	5		6	
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**26 896 868,26**		**25 360 496,33**	
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			**20 079 379,15**		**18 164 392,39**	
Achats stockés :						
Terrains		5 684 530,52	5 684 530,52		4 485 394,66	
Approvisionnements						
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
Variation des stocks :						
Terrains		(887 339,31)	(887 339,31)		(176 154,07)	
Approvisionnements						
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Frais liés à la production de stocks immobiliers		11 576 049,66	11 576 049,66		10 465 542,09	
Achats non stockés de matières et fournitures		39 111,16	39 111,16		62 348,62	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)					947,92	
Locations		402 462,15	402 462,15		566 272,33	
Charges locatives et de copropriétés		3 625,16	3 625,16			
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		369 826,66	369 826,66		349 682,44	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		20 235,69	20 235,69		39 527,97	
Maintenance		18 019,40	18 019,40		14 816,58	
Autres travaux d'entretien						
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
Primes d'assurances		70 673,36	70 673,36		73 950,22	
Personnel extérieur à la société					38 722,39	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		927 410,66	927 410,66		462 720,40	
Publicité, publications, relations publiques		383 271,23	383 271,23		405 456,96	
Déplacements, missions et réceptions		101 391,34	101 391,34		95 080,10	
Cotisations et prélèvements CGLLS		105 830,00	105 830,00			
Redevances		1 070 467,13	1 070 467,13		1 079 900,71	
Autres		193 814,34	193 814,34		200 183,07	
Impôts, taxes et versements assimilés			**527 425,63**		**558 272,71**	
Sur rémunérations		[illegible]	170 364,29		201 081,89	
Taxes foncières		308 780,00	308 780,00		318 857,50	
Autres	7 890,00	40 391,34	48 281,34		38 333,32	
Charges de personnel			**5 281 837,99**		**5 419 323,76**	
Salaires et traitements		3 702 200,11	3 702 200,11		3 714 792,94	
Charges sociales		1 579 637,88	1 579 637,88		1 704 530,82	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			**1 008 225,48**		**1 218 507,47**	
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		843 418,58	843 418,58		897 339,96	
Autres immobilisations						
Charges d'exploitation à répartir						
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		33 306,90	33 306,90		81 922,87	
Dépréciation des stocks et en-cours					141 349,00	
Dépréciation des créances						
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien						
Autres provisions		131 500,00	131 500,00		97 895,64	
Autres charges			**0,01**			
Pertes sur créances irrécouvrables						
Redevances et charges diverses de gestion courante			0,01			
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
CHARGES FINANCIERES			**2 389 481,63**		**2 088 507,71**	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
Charges d'intérêts (2) :						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif						
Intérêts compensateurs						
Intérêts de préfinancements consolidables						
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		1 668 384,55	1 668 384,55		1 958 345,96	
Gestion de prêts Accession						
Intérêts sur autres opérations		721 097,08	721 097,08		24 824,39	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Autres charges financières					105 337,36	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**838 365,14**		**401 617,31**	
Sur opérations de gestion		**13 726,13**	**13 726,13**		**145 908,43**	
Sur opérations en capital :			**824 639,01**		**255 708,88**	
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		756 215,17	756 215,17		217 658,99	
Autres		68 423,84	68 423,84		38 049,89	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Dotations aux provisions réglementées						
Dotations aux provisions						
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS						
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		**170 059,00**	**170 059,00**		**(3 702,00)**	
TOTAL DES CHARGES	**7 890,00**	**30 286 884,03**	**30 294 774,03**		**27 846 919,35**	
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			989 646,54		566 129,63	
dont relevant du SIEG			416 453,89			
dont ne relevant pas du SIEG			573 192,65		499 236,33	
TOTAL GENERAL		**30 286 884,03**	**31 284 420,57**		**28 413 048,98**	
(1) Dont charges sur exercices antérieurs					6 015,20	
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			686 550,94		130 161,75	

Certifié conforme
le Directeur Général

Stephane GANEMAN-VALOT

Signé par :
Stephane GANEMAN-VALOT
7125ABA9337C497...

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

PRODUITS 2	Exercice 2025 DETAIL 3	 TOTAUX PARTIELS 4	 DONT SECTEUR AGREE (SEM)	Exercice 2024 TOTAUX PARTIELS 5	 DONT SECTEUR AGREE (SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**28 871 693,08**		**27 073 282,40**	
Produits des activités		**27 700 432,43**		**26 623 023,44**	
Ventes de terrains lotis	53 019,06			670 314,26	
Ventes d'immeubles bâtis	18 825 460,88			16 847 495,58	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
Ventes d'autres immeubles					
Récupération des charges locatives				271 788,96	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	394 367,13			403 813,65	
Loyers des logements conventionnés	2 109 208,00			2 155 097,33	
Suppléments de loyers	24 788,77			29 533,00	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales					
Logements en location - accession et accession invendus	1 193 820,91			1 054 157,99	
Autres	176 965,31			141 245,78	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement					
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 479 006,06			1 898 734,91	
Sociétés sous égide					
Prestations de services à personnes physiques et autres produits					
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	435 396,25			411 209,74	
Syndic de copropriété	2 913 362,38			2 646 949,35	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	94 750,00			92 400,00	
Gestion des S.C.C.C					
Gestion des prêts					
Autres prestations de services					
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM					
Autres	287,68			282,89	
Production stockée (ou déstockage)		**418 464,52**		**(275 852,52)**	
Immeubles en cours	(1 688 689,92)			788 649,92	
Immeubles achevés	2 107 154,44			(1 064 502,44)	
Production immobilisée					
Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
Autres productions immobilisées					
Subventions d'exploitation		**281 875,55**		**453 361,49**	
Primes à la construction					
Subventions d'exploitation diverses					
Subventions pour travaux d'entretien	281 875,55			453 361,49	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		**292 545,05**		**162 777,71**	
Provisions pour gros entretien					
Dépréciations de créances	125 526,54				
Autres reprises	167 018,51			162 777,71	
Transferts de charges d'exploitation	50 418,41	**50 418,41**		**109 972,28**	
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS					
Autres produits	127 957,12	**127 957,12**			
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
PRODUITS FINANCIERS		**789 119,11**		**715 707,97**	
De participations (2)		**54 000,00**		**216 000,00**	
Revenus des actions				216 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	54 000,00				
Revenus des avances , prêts participatifs et autres					
D'autres immobilisations financières (2)					
Prêts accession					
Autres					
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	677 952,21	**677 952,21**		**461 601,60**	
Autres (2)	57 166,90	**57 166,90**		**2 106,37**	
Reprises sur dépréciations et provisions				**36 000,00**	
Transfert de charges financières					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**1 623 608,38**		**624 058,61**	
Sur opérations de gestion	38 831,42	**38 831,42**		**209 613,83**	
Sur opérations en capital		**1 584 776,96**		**414 444,78**	
Produits des cessions d'éléments d'actif	1 543 481,90			412 928,80	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice					
Autres	41 295,06			1 515,98	
Reprises sur dépréciations et provisions					
Transferts de charges exceptionnelles					
TOTAL DES PRODUITS	**31 284 420,57**	**31 284 420,57**		**28 413 048,98**	
SOLDE DEBITEUR = PERTE					
dont relevant du SIEG					
dont ne relevant pas du SIEG					
TOTAL GENERAL		**31 284 420,57**		**28 413 048,98**	
(1) Dont produits sur exercices antérieurs				229,20	
(2) Dont produits concernant les entreprises liées		54 000,00		216 000,00	

Certifié conforme
le Directeur Général

Stephane GANEMAN-VALOT

Signé par :
Stephane GANEMAN-VALOT
7125ABA9337C497...

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Certifié conforme
le Directeur Général

Stephane GANEMAN-VALOT

Signé par :
Stephane GANEMAN-VALOT
7125ABA9337C497...

RAPPORT FINANCIER 2025

Annexes aux comptes annuels

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le total de l'actif est de 267 043 550.71 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 989 646.54 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

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

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Note 1

Méthodes générales de présentation

1.1 Conventions générales

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

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

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2025 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2024), les novations introduites par le règlement ANC N°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers ayant été reportées d'un an, à savoir aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026, pour les organismes de logement social par le règlement ANC N°2024-04 ;
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N° 2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des Finances et comptes publics et du ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2025 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 84.22 % a été utilisé.

1.2 Faits significatifs

Contexte géopolitique et inflationniste

En 2025, le contexte économique et financier de la France a été marqué par une croissance du PIB positive mais limitée à 0,9% contre 1,1% en 2024. Le déficit du budget de la France pour l'année 2025 est estimé par la cour des comptes à 5,5% du PIB en raison d'une dynamique des dépenses impossibles à maîtriser, dans le contexte de blocage politique durable à l'Assemblée nationale. De fait, la situation des finances publiques de la France est devenue la plus dégradée de la zone euro et les perspectives de redressement sont repoussées à 2029.

Le point positif sur le plan macro-économique est le net reflux de l'inflation. En effet l'inflation en France en moyenne annuelle sur l'année a atteint un point bas à 0,9% en raison du recul des prix de l'énergie. Dans ce contexte plus favorable, tant en France qu'en zone euro, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire entamée en décembre 2024, en engageant 4 baisses successives de 25 points de base de ses taux directeurs en février, mars, avril et la dernière le 11 juin. Sur la période, le taux de dépôt de la BCE a été ramené de 3% à 2% et le taux de refinancement de 3,15% à 2,15%. Ces baisses se sont immédiatement répercutées sur les taux du marché monétaire, améliorant le coût de nos financements court terme : NeuCP, Euro PP, lignes de crédit bancaires (taux ramenés à partir de juin entre 2,35% à 2,60% vs plus de 4% en 2024).

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Agrément de syndic collectif

En juin 2025, Vilogia Premium a obtenu l'agrément de syndic collectif, lui permettant désormais de gérer des copropriétés et de renforcer son positionnement dans l'immobilier durable.

Projet d'extension de compétence de la SCIC Vilogia Premium Auvergne Rhône Alpes

Vilogia Premium Auvergne Rhône Alpes, agréée comme société d'HLM depuis mars 2019, a poursuivi en 2024 sa structuration au sein du Groupe Vilogia.
Le 27 décembre 2024, le Conseil d'administration a autorisé la préparation d'un dossier d'agrément en vue d'étendre l'activité à une région limitrophe, dans la continuité de la stratégie de développement fondée sur la montée en compétences, la mutualisation et les perspectives de croissance.
Le 8 décembre 2025, le Conseil a confirmé l'extension territoriale vers la région Provence Alpes Côte d'Azur, dans le cadre de l'ORV du Groupe.
Le montage retenu prévoit l'acquisition temporaire d'usufruit par la SCIC, suivie d'un remembrement lors de la vente aux accédants. Le Conseil a validé la note d'intention, les projections financières et autorisé le dépôt du dossier d'agrément.
La Société a depuis engagé les démarches auprès des autorités compétentes et les échanges sont en cours.

Activité

En juin 2025, Vilogia Premium a obtenu l'agrément de syndic collectif. Cet agrément permet désormais à l'entreprise d'assurer la gestion de copropriétés en tant que syndic, renforçant ainsi son positionnement dans le domaine de l'immobilier durable et des services aux copropriétaires.
Le Groupe a poursuivi sa stratégie de valorisation patrimoniale en engageant la transformation de Vilogia Premium en foncière de valorisation en devenant l'outil de portage dédié à l'ORV. Cette évolution s'est traduite par plusieurs opérations :

- La Cession à Vilogia du fonds de commerce regroupant les activités de maîtrise d'ouvrage, d'accession, de vente de patrimoine et de gestion de copropriétés pour un montant de 500 000 euros.
- La cession par Vilogia S.A. à Vilogia Premium un portefeuille de 2 473 logements locatifs sociaux (dont 506 en pleine propriété et 1 967 en nue-propriété) pour un montant de 101,7 M€.
- la cession par Vilogia Holding de l'usufruit de 1 967 logements pour 59 M€.

la gestion locative et immobilière de ce portefeuille a été confiée à Vilogia S.A. dans le cadre d'un mandat de gestion, permettant de mobiliser immédiatement les équipes opérationnelles disposant de la connaissance du patrimoine et des locataires.

Activité de gestion ORV

Fin 2023, Vilogia S.A. a cédé l'usufruit de 498 logements de ses logements à Vilogia Premium.

Via un protocole de coopération, contre rémunération, Vilogia Premium commercialise ces logements à la vente et Vilogia en continue la gestion.
Sur 30 ventes prévues au budget, 31 ont été réalisées.
L'activité génère cette année, dans les comptes de Vilogia Premium, 2.8 M€ de loyers, 202 K€ d'honoraires de commercialisation et 337 K€ de résultat de cession.
Vilogia Premium a rémunéré Vilogia à hauteur de 338 K€ au titre de la gestion locative et a supporté les coûts d'entretien pour 192 K€.

Evénements post-clôture

Dans la continuité de la cession de fonds de commerce intervenue entre Vilogia S.A. et Vilogia Premium, sept opérations immobilières ont été réintégrées au sein de Vilogia S.A. ainsi que le transfert automatique des contrats de travail des collaborateurs concernés.

Le transfert des mandats de syndic est engagé ainsi que des activités résiduelles actuellement portées par Vilogia Premium, en vue de finaliser la réorganisation du périmètre.

Dans le prolongement de la cession du fonds de commerce de Vilogia Premium à Vilogia S.A. intervenue le 31 décembre 2025 et de la poursuite de la réorganisation du périmètre, une convention de garantie a été autorisée entre Vilogia Premium et Vilogia S.A. afin de couvrir les coûts incertains directement imputables à la poursuite involontaire ou résiduelle de certaines activités et opérations demeurant temporairement portées par Vilogia Premium, telles qu'identifiées contractuellement. Cette convention a pour objet de sécuriser la purge complète des activités résiduelles de Vilogia Premium, désormais destinée à être recentrée sur son activité foncière locative. La garantie, consentie pour une durée ferme d'un an, est plafonnée à 98 559 129,18 euros. Elle exclut expressément l'activité de syndic de copropriété, dont le transfert demeure traité selon un calendrier distinct.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

1.4 Filiales et participations

Au cours de l'exercice 2025, aucune nouvelle SCCV n'a été créée.

Informations relatives aux filiales et participations détenues

Il est rappelé que la Société Vilogia S.A. et la Société Vilogia Premium avait pris une participation dans la SCCV 2023 Lambersart Sainte-Cécile. En début d'année 2025, Vilogia S.A.et Vilogia Premium ont décidé de ne pas poursuivre l'opération et ont cédé conjointement la totalité des parts sociales qu'elles détenaient dans la SCCV Lambersart Sainte-Cécile.

En 2025 la SCCV Comines Howyn a été liquidée. Vilogia Premium est désormais associée à Vilogia S.A. dans 7 SCCV.

FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) (2) (6)	INFORMATIONS FINANCIERES										
	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales (7)											
SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879423010	68 500,00	(26 209,51)	64,93 %	44 500,00	44 500,00					
SCIC VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE	880510839	68 500,00	(24 671,13)	64,93 %	44 510,00	44 510,00					
SCIC VILOGA PREMIUM PAYS DE LOIRE	879504868	68 500,00	(24 228,97)	64,93 %	44 510,00	44 510,00					
Participations (8)											
SCCV BOUDERIEZ	822760419	1 000,00	9 522,83	30,00 %	300,00	300,00				54 000,00	
SCCV FACHES CATTOLICA	825266364	1 000,00	(36 031,01)	30,00 %	300,00	300,00	10 650,00				
SCCV HELLEMMES SALENGRO	833696909	5 000,00	851,89	30,00 %	1 500,00	1 500,00					
SCCV PONT A MARCQ BREL	831986211	5 000,00	74 944,00	30,00 %	1 500,00	1 500,00					
SCCV RONCHIN BRAILLE	847685724	5 000,00	(2 218,87)	30,00 %	1 500,00	1 500,00	586 800,00				
SCCV LOMME MITTERIE	831986245	5 000,00	30 246,23	30,00 %	1 500,00	1 500,00					
SCCV BAISIEUX MALTERIE	839843281	5 000,00	14 672,24	30,00 %	1 500,00	1 500,00					
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus					30 030,50	30 030,50					
Participations non reprises ci-dessus					1 500,00	1 500,00	747 589,26				
TOTAL (10)					**173 150,50**	**173 150,50**	**1 345 039,26**			**54 000,00**	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'ecart de réévaluation dans la rubrique «observations».
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique «observations», les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique «observations».
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50 % du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50 % du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

1.5 Changement de méthodes

Néant.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Note 2

Principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif

2.1 Immobilisations incorporelles

Elles sont essentiellement composées des droits d'usufruit sur des logements acquis auprès de Vilogia SA, des logiciels de gestion des activités syndic de copropriété et accession à la propriété ainsi que celui de la comptabilité générale et de suivi des commandes.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat, des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées. Certaines d'entre elles, dont la création a été réalisée en interne (phase de conception et de développement), ont été immobilisées.

L'amortissement des dépenses de création de logiciels ne peut débuter qu'à compter de la mise en production du projet, et par l'inscription de celles-ci au compte 205.

La durée est de 3 à 5 ans selon les durées d'usage estimées des différents projets.

Sont à comprendre dans le coût de production du logiciel créé, destiné à l'usage commercial ou aux besoins propres de l'entreprise, les seuls coûts liés (PCG art. 331-3) :

- A la conception détaillée de l'application (analyse organique) ;
- A la programmation
- A la réalisation de tests et jeux d'essais
- A l'élaboration de la documentation technique destinée à l'usage interne ou externe.

En revanche, sont généralement exclus les frais d'analyse fonctionnelle et les frais postérieurs à la phase de production, comme les dépenses de formation.

Les droits d'usufruit de programmes immobiliers en cours représentant un droit réel sur les biens sont enregistrés pour leur valeur d'entrée.

Ces immobilisations sont amorties sur la durée de l'usufruit.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. Il n'y a pas lieu de déprécier des immobilisations incorporelles en 2025.

Immobilisations incorporelles en cours

Néant.

2.2 Immobilisations corporelles

Terrains

Leur coût d'acquisition correspond à leur coût d'achat majoré notamment des frais suivants :

- Indemnités d'évictions
- Honoraires de géomètres
- Frais de démolitions et de murages
- Frais de cadastre
- Frais de sondages

Durant l'exercice, Vilogia Premium a acquis, fin 2025, 2 473 logements locatifs sociaux en pleine propriété. Les terrains sont évalués à **48 517 983.14 euros**.
Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable.
La société n'a pas estimé nécessaire de comptabiliser une dépréciation au 31/12/2025.

Immeubles de rapport

Leur valeur brute correspond à leur prix de revient y compris les frais d'acquisition (notaires, enregistrement et géomètres), frais de maîtrise d'ouvrage, de conduite d'opérations, et éventuellement frais financiers.
Les constructions des achats de patrimoine de l'exercice sont évaluées à **113 208 627.32€**
Ces immobilisations seront amorties par composant sur des durées qui diffèrent selon le type d'opération.
Aucune dépréciation de ces constructions n'a été comptabilisée.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

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 10 à 33 % selon la nature des immobilisations.

Immobilisations grevees de droit

Néant.

Immobilisations corporelles en cours
A la clôture de l'exercice, des avances sur immobilisations en cours sont comptabilisées pour 27 137.20€

Immobilisations corporelles en cours

Néant.

2.3 Immobilisations financières

Elles sont comptabilisées à leur coût historique et représentent les titres de participations, les dépôts et cautionnement et les titres nantis.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition.

Cette valeur est déterminée en tenant compte de la quote-part des capitaux propres mais elle peut également tenir compte des perspectives de rendement et d'évolution générale.

Durant l'exercice les parts des SCCV BRADEFORD et STE CECILE ont été cédées respectivement pour 825 € et 100 €. Des avances ont été faites à la SCCV RONCHIN BRAILLE (SAL) pour 216 000€ et des remboursements liés aux avances à la SCCV COMINES HOWYN (SAJ) ont été effectués.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

État des immobilisations
TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

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 abandons 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						
Baux long terme et droits d'usufruit	12 861 36,99				792 382,71	12 068 954,18
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	837 887,15				50 000,00	787 887,15
Total I	13 699 224,04				842 382,71	12 856 841,33
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus		48 517 983,32				48 517 983,14
Terrains aménagés, loués, bâtis						
Agencements - Aménagements de terrains						
Total II		48 517 983,14				48 517 983,14
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		113 208 627,32				113 208 627,32
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A						
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B						
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C						
Total III [A+B+C]		113 208 627,32				113 208 627,32
Install. techniques - Matériel - Outillage Total IV						
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 525,90					3 525,90
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	90 340,00					90 340,00
Mobilier	14 490,34					14 490,34
Diverses						
Total V	108 356,24					108 356,24
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation Total VI						
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure						
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
Construction et acquisition-amélioration						
Additions et remplacements de composants (1)						
Avances et acomptes		27 137,20				27 137,20
Total VII		27 137,20				27 137,20
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	108 356,24	161 753 747,66				161 862 103,90
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	174 167,00	549,00			925,00	173 791,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	1 204 039,26	216 000,00		75 000,00		1 345 039,26
Titres immobilisés (droit de créance)	134 308,31					134 308,31
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux S.C.C.C.						
Autres						
Intérêts courus						
Total IX	1 512 514,57	216 549,00		75 000,00	925,00	1 653 138,57
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	15 320 094,85	161 970 296,66		75 000,00	843 307,71	176 372 083,80

(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 bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(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.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

Les amortissements sont de type linéaire et ont été calculés prorata temporis. En 2025, la dotation aux amortissements s'élève à **843 418,58 euros.**

MÉTHODES ET DURÉES D'AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

TYPE D'IMMOBILISATIONS	DURÉE D'AMORTISSEMENT
Usufruit	15 ans
Immobilisations incorporelles	3 à 5 ans
Immeubles de rapport et Bâtiment Administratif	Voir le tableau ci-dessous (décomposition par famille de composants)
Matériel et Mobilier de bureau	3 à 10 ans

DÉCOMPOSITION ET DURÉES D'AMORTISSEMENT RETENUES POUR LES ACQUISITIONS DE PATRIMOINE SANS TRAVAUX PRÉVUS

COMPOSANTS	COLLECTIF		INDIVIDUEL	
Equipements	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,2	50	78,3	50
Gros Œuvre Toiture	2,5	50	2,5	50
Ascenseur	2,8	15	0,0	Néant
Electricité Intérieur	4,2	25	4,2	25
Electricité Parties Communes	1,0	25	0,0	Néant
Plomberie	4,6	25	3,7	25
Etanchéité	1,1	15	0,0	Néant
Ravalement	2,1	15	2,7	15
Menuiserie Extérieure	2,0	25	4,1	25
Menuiserie Annexe	0,3	25	0,3	25
Menuiserie Garage	0,5	25	0,5	25
Menuiserie Porte	0,5	25	0,5	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,2	25	3,2	15
Pourcentage et durée moyenne	**100,00**	**43,83**	**100,00**	**44,61**

La vente des logements de Vilogia S.A. ayant été réalisée le 31/12/2025, aucune dotation n'a été comptabilisée sur l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

État des amortissements

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS / SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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					
Baux long terme et droits d'usufruits	1 685 244,29	857 422,46		108 111,34	2 434 555,41
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
Total I	**1 685 244,29**	**857 422,46**		**108 111,34**	**2 434 555,41**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **Total II**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
Total III	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Install. techniques. - Matériel - Outillage **Total IV**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	1 941,66	705,18			2 646,84
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	84 645,38	4 856,92			89 502,30
Mobilier	4 446,06	1 452,82			5 898,88
Diverses					
Total V	**91 033,10**	**7 014,92**			**98 048,02**
Travaux sur (immeubles reçus en affectation) **Total V**					
TOTAL GENERAL (3)	**1 776 277,39**	**864 437,38**		**108 111,34**	**2 532 603,43**

(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.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant «Structure» des constructions: 50 ans

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

État des amortissements

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS / VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CÉDÉS	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits		87 092,54		21 018,80	108 111,34
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
Total I		**87 092,54**		**21 018,80**	**108 111,34**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains **Total II**					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
Total III					
Install. techniques. - Matériel - Outillage **Total IV**					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
Total V					
Travaux sur (immeubles reçus en affectation) **Total V**					
TOTAL GENERAL		**87 092,54**		**21 018,80**	**108 111,34**

2.4 Comptes de stocks

Les stocks et en-cours en valeur brute (sans dépréciation) s'élèvent à **51 428 433.72 euros**.

Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement.

Les travaux faits par la Société pour elle-même sont valorisés comme suit :

Il s'agit de la conduite d'opérations et maîtrise d'ouvrage (COMO) qui correspond à 2.45 % de la masse des achats comptabilisés (foncier & travaux) pour les opérations neuves en maitrise d'ouvrage directe et 2% pour les opérations en VEFA.
Ces frais s'élèvent à **407 516.82 euros** en 2025.
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).

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains et des immeubles en cours et achevés est inférieure à la valeur comptable. La société a comptabilisé en 2025 des dépréciations à hauteur de **33 306.90€**.

Les intérêts activables, soit le produit du cout moyen du financement et de l'encours moyen des dépenses engagées durant la période allant du jour de la dépense jusqu'à la date de fin d'exercice ou la date de réception technique si celle-ci a eu lieu dans l'année, sont inclus dans le prix de revient des constructions dans la limite de la charge réelle d'intérêts constatée dans les comptes de l'exercice et la limite de la marge afin de ne pas constater de marge négative.

Pour 2025, le montant intégré aux couts aux opérations est de **288 226.85 euros**.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS AU COURS DE L'EXERCICE

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 COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	3 136 228,26	5 898 463,75			1 548 533,33	6 566 631,94	(6 974,17)	4 023 567,57	887 339,31
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement									
332 - Opérations groupées, constructions neuves	23 019 063,71	11 317 632,19	288 226,85	407 516,82	8 410 855,82	22 147 637,20	(17 831,26)	21 313 489,14	(1 705 574,57)
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
337 - Divers									
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	23 019 063,71	11 317 632,19	288 226,85	407 516,82	8 410 855,51	22 147 637,20	(17 831,26)	21 313 489,14	(1 705 574,57)
351 - Lotissements et terrains aménagés									
352 - Opérations groupées, constructions neuves	399 817,73	2 916,29			43 155 428,42	23 655 839,13	16 650 642,15	3 251 681,16	2 851 863,43
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
357 - Autres travaux achevés									
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	23 584 404,87				13 487 248,56	14 231 957,58		22 839 695,85	(744 709,02)
3582 - 3587 - Autres logements									
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	23 984 222,60	**2 916,29**			56 642 676,98	37 887 796,71	16 650 642,15	26 091 377,01	2 107 154,41
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT									
TOTAL (c)	50 139 514,57	17 219 012,23	288 226,85	407 516,82	66 602 065,82	66 602 065,85	16 625 836,72	51 428 433,72	1 288 919,15

(a) Y compris les virements de classe 2
(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)
(c) Total des colonnes 3 «Achats et coûts externes» et 4 «Frais financiers» = somme des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608
Total colonne 4 «Frais financiers» = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1 de la fiche 04- «Annexe»
Total colonne 5 «Coûts internes» = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1 de la fiche 04- «Annexe»

INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛT INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION	FRAIS FINANCIERS SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves		288 226,85		407 516,82	695 743,67
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)					
337 - Divers					
TOTAL GENERAL		**288 226,85**		**407 516,82**	**695 743,67**

La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks). Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

Les coûts internes sont calculés au coût réel chaque année et répartis sur les programmes en fonction de l'investissement de l'année. L'intégration des coûts internes est plafonné à 2% ou 200 000 € sur les opérations en VEFA.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTÉS PENDANT L'EXERCICE

Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	6
211 - Terrains			304 533,14
	Frais de notaire	304 533,14	
	Divers (montants non significatifs)		
213 / 214 - Constructions			710 577,32
	Frais de notaire	710 577,32	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			
	Frais de notaire		
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			2 174,53
	Frais de notaire	2 174,53	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			129 643,77
	Frais de notaire	129 643,77	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			104 551,13
	Frais de notaire	56 639,82	
	Impôts et taxes	47 911,31	
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	1 251 479,89

2.5 Créances d'exploitation et autres créances diverses

Ces créances correspondent à des créances certaines dans leur principe à la date de clôture et sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Le cas échéant, elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur comptable.

Une provision a été constatée au 31/12/2025 pour couvrir les créances des locataires PSLA sortis à hauteur de **22 637.22 euros** et de 25 613.95 pour les locataires présents. Compte tenu de la provision déjà constituée en 2024 une reprise de **125 526.54 euros** a été réalisée.

Les avances aux sociétés civiles coopératives de construction représentent en valeur brute un total de **75 576,60 euros**, identique à 2024.Les fonds mandants des copropriétés représentent en valeur brute un total de **18 624 527.55 euros** et divers pour **844 971.98 euros**. Ces fonds correspondent principalement aux comptes bancaires des copropriétés (15 344 K€) et aux comptes clients des copropriétaires (1 508 K€).

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

ÉTAT DES CRÉANCES

LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	1 345 039,26	597 450,00	747 589,26
Prêts principaux (accession)			
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL I	**1 345 039,26**	**597 450,00**	**747 589,26**
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	851 680,91	851 680,91	
Locataires et organismes payeurs d'APL	258 611,13	258 611,13	
Clients douteux ou litigieux			
Créances sur acquéreurs	466 448,35	466 448,35	
Autres créances clients	1 798 603,41	1 798 603,41	
Personnel et comptes rattachés	39 026,17	39 026,17	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 121,94	11 121,94	
Etat et collectivités publiques :	2 722 982,45	2 722 982,45	
Opérations particulières			
Autres (1)	2 722 982,45	2 722 982,45	
Groupe et associés et opération de coopération	2 275 338,06	2 275 338,06	
Groupe			
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	75 576,60	
Associés - comptes courants			
Capital souscrit et appelé, non versé			
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 199 761,46	2 199 761,46	
Débiteurs divers :	19 789 100,86	19 789 100,86	
Opérations pour le compte de tiers	1 010 124,90	1 010 124,90	
Autres créances (1)	18 778 975,96	18 778 975,96	
TOTAL II	**28 212 913,28**	**28 212 913,28**	
Charges constatées d'avances			
Différence de conversion (actif)			
TOTAL III			
TOTAL GENERAL (I + II + III)	**29 557 952,54**	**28 810 363,28**	**747 589,26**

(1) RENVOIS

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	
subventions d'exploitation à recevoir	1 650 116,60
TVA	1 072 064,85

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

2.6 Comptes de stocks

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 COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	3 136 228,26	5 898 463,75			1 548 533,33	6 566 631,94	(6 974,17)	4 023 567,57	887 339,31
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement									
332 - Opérations groupées, constructions neuves	23 019 063,71	11 317 632,19	288 226,85	407 516,82	8 410 855,51	22 147 637,20	(17 831,26)	21 313 489,14	(1 705 574,57)
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
337 - Divers									
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	23 019 063,71	11 317 632,19	288 226,85	407 516,82	8 410 855,51	22 147 637,20	(17 831,26)	21 313 489,14	(1 705 574,57)
351 - Lotissements et terrains aménagés									
352 - Opérations groupées, constructions neuves	399 817,73	2 916,29			43 155 428,42	23 655 839,13	16 650 642,15	3 251 681,16	2 851 863,43
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
357 - Autres travaux achevés									
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	23 584 404,87				13 487 248,56	14 231 957,58		22 839 695,85	(744 709,02)
3582 - 3587 - Autres logements									
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	23 984 222,60	2 916,29			56 642 676,98	37 887 796,71	16 650 642,15	26 091 377,01	2 107 154,41
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT									
TOTAL (c)	50 139 514,57	17 219 012,23	288 226,85	407 516,82	66 602 065,82	66 602 065,85	16 625 836,72	51 428 433,72	1 288 919,15

(a) Y compris les virements de classe 2
(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)
(c) Total des colonnes 3 «Achats et coûts externes» et 4 «Frais financiers» = somme des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608
Total colonne 4 «Frais financiers» = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1 de la fiche 04- «Annexe»
Total colonne 5 «Coûts internes» = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1 de la fiche 04- «Annexe»

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Note 3

Principales méthodes d'évaluation des postes du passif

3.1 Résultats et autofinancements

TABLEAU D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

	EXERCICE N-2	EXERCICE N-1	EXERCICE N	MOYENNE DES RATIOS DES 3 DERNIERS EXERCICES
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	-21 779,13	1 390 589,58	918 060,24	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	808 193,05	679 707,97	789 119,11	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	24 404 070,60	26 623 023,44	27 700 432,43	
d) Charges récupérées (comptes 703)	23 605,07	271 788,96	0	
e)=(b+c-d-e) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	25 188 658,58	271 030 942,45	28 489 551,54	
f) = Ratio d'auto-financement net hlm (1)	-0,00	0,05	0,03	0,03

3.2 Capitaux propres

Au 31 décembre 2025, le capital social de la Société s'élève à **69 248,97 euros.**

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

COMPTES	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
Report à nouveau avant affectation du résultat		558 541,16		623 384,19		-64 843,03
Résultat de l'exercice N-1		566 129,63		499 236,33		66 893,30
PRÉLÈVEMENT SUR LE COMPTE 10688 RÉSERVES DIVERSES (1)						
AFFECTATIONS						
Réserve légale (spécifique sociétés)						
Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)						
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
Réserves activité agréée (spécifique SEM)						
Réserves sur cessions immobilières						
Réserves diverses						
Dividendes						
Report à nouveau après affectation du résultat	1 124 670,79		1 122 620,52		2 050,27	
TOTAUX	**1 124 670,79**	**1 124 670,79**	**1 122 620,52**	**1 122 620,52**	**2 050,27**	**2 050,27**

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

3.3 Provisions

La totalité de la provision pour litige RH a été reprise pour **5200 euros.** Une provision couvrant trois litiges existait à la clôture 2024 à **22 500 euros**, elle a été portée à 154 000 euros en raison de l'évolution d'un de ces dossiers. Une autre provision pour risques, constituée antérieurement s'élève à **75 069 euros**. Cette provision sert à couvrir les risques de pertes sur les SCCC en cours de dissolution.
Il reste une provision constituée sur les exercices précédents, constituée pour couvrir le risque de ne pas réussir à encaisser les régularisations de charges débitrices auprès des accédants LOA en phase locative. Elle s'élève à **1 390 euros**.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

TABLEAU DES DEPRÉCIATIONS ET DES PROVISONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	27 700,00	131 500,00	5 200,00	154 000,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires				(3)
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	156 354,40		79 895,64	(3) 76 458,76
TOTAL II	184 054,40	131 500,00	(2) 85 095,64	230 458,76
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières				
TOTAL III				
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	16 640,83	33 306,90	16 640,83	33 306,90
Immeubles en cours	65 282,04		65 282,04	
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV	81 922,87	33 306,90	81 922,87	33 306,90
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	173 777,71		125 526,54	48 251,17
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	173 777,71		125 526,54	48 251,17
TOTAL VI (III + IV + V)	255 700,58	33 306,90	207 449,41	81 558,07
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**439 754,96**	**164 806,90**	**292 545,05**	**312 016,83**

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	164 806,90	292 545,05
	Financières		
	Exceptionnelles		
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		167 018,51
	de provisions non utilisées (*)		125 526,54
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

3.4 Dettes d'exploitation et diverses

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.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
Emprunts obligataires (1)					
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	69 991 174,35	689 579,52	61 543 595,82	7 757 999,01	
Dépôts et cautionnement reçus		Non ventilable (3)			
Redevances location - accession	199 590,40		199 590,40		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)					
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	163 681 270,08	153 228 090,72	3 216 362,88	7 236 816,48	
Concours bancaires courants (5)					
Intérêts courus non échus	282 860,37	282 860,37			
Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières	**234 154 895,20**	**154 200 530,61**	**64 959 549,10**	**14 994 815,49**	
dont emprunts remboursables *in fine*					
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
Versements restant à effectuer sur titres non liberés					
Fournisseurs et comptes rattachés	3 997 882,06	3 709 452,86	288 429,20		
Clients créditeurs	60 477,79	60 477,79			
Personnel et comptes rattachés	1 043 579,10	1 043 579,10			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	562 969,79	562 969,79			
Etats et autres collectivités publiques :	493 552,03	493 552,03			
Opérations particulières					
Autres	493 552,03	493 552,03			
Groupe, associés et opérations de coopération	35 164,95	35 164,95			
Groupe					
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
Associés	18 834,46	18 834,46			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	16 330,49	16 330,49			
Créditeurs divers :	19 303 257,00	12 412 682,50	6 890 574,50		
Opérations pour le compte de tiers					
Autres dettes	19 303 257,00	12 412 682,50	6 890 574,50		
Comptes transitoires ou d'attente (6)	1 363,51	1 363,51	0,00		
TOTAL II	25 498 246,23	18 319 242,53	**7 179 003,70**		
Produits constatés d'avance :	2 356 799,07		2 356 799,07		
Sur exploitation	2 105 047,60		2 105 047,60		
Sur vente de lots en cours	251 751,47		251 751,47		
Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III	**2 356 799,07**		**2 356 799,07**		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	**262 009 940,50**	**172 519 773,14**	**74 495 351,87**	**14 994 815,49**	

(1) RENVOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	170 767 536,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	20 272 372,18
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".
(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.
(5) Y conpris soldes créditeurs de banques.
(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels

4.1 Ventilation du chiffre d'affaires

L'activité 2025 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de **27 700 432,43 €** se répartissant de la manière suivante :

VENTES D'IMMEUBLES ET TERRAINS	SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ	LOYERS	CHARGES LOCATIVES FACTURÉES AUX CLIENTS	PRESTATIONS DE SERVICES ET ACTIVITÉS ANNEXES	TOTAL
EXERCICE 2025					
18 878 480	2 913 362	3 899 150	0	2 009 440	27 700 432
68 %	11%	14%	0%	7%	100%
EXERCICE 2024					
17 517 810	2 646 949	3 783 848	271 789	2 402 628	26 623 023
66 %	10%	14%	1%	9%	100%

4.2 Equilibre d'exploitation et financier

Promotion

Le prix de revient des lots vendus s'élève à 16 650 642,15 Euros.

Résultat financier

L'exercice se traduit par un résultat global de **– 1 600 362,52 Euros,** qui se présente ainsi :

- Les produits financiers : **789 119,11 €**
- Les charges financières : **- 2 389 481,63 €**

Résultat

Le résultat de l'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice de **989 646.54 Euros**. Il se décompose comme suit :

- Résultat d'exploitation : **1 974 824.82 €**
- Résultat financier : **– 1 600 362.52 €**
- Résultat exceptionnel : **785 243.24 €**

4.3 Charges et produits exceptionnels.

l est à noter au titre des charges et produits exceptionnels, les éléments suivants :

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS - CHARGES

NATURE	MONTANT	TAUX PARTIELS
1	2	3
Sur opérations de gestion (1) (2)		13 726,13
Pénalités et amendes	3 987,00	
Autres charges exceptionnelles	9 739,13	
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, lis au rebut (1)		756 215,17
Cessions (2)		756 215,17
Cession fd de commerce	50 000,00	
Cession d'usufruits	705 290,17	
Cession des titres SCCV	925,00	
Démolitions		
Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		
Autres (1) (2)		68 423,84
Autres charges exceptionnelles	68 423,84	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
TOTAL	**838 365,14**	**838 365,14**

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TAUX PARTIELS
1	2	3
Sur opérations de gestion (1)		38 831,42
Dégrèvement d'impôt	2 528,00	
Pénalités SLS	3 351,08	
Autres produits exceptionnels	32 952,34	
Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 543 481,90
Produit de cession fd de commerce	500 000,00	
Produit de cession d'usufruits	1 042 115,80	
Produit de cession de titres	1 366,10	
Démolitions		
Quote part des subventions virées au résultat		
Subventions d'investissement virées au résultat		
Autres (1)		41 295,06
Produits exceptionnels divers (dont protocole de transaction 25 191. 33	41 295,06	
Reprises des dépréciations et provisions		
Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	**1 623 608,38**	**1 623 608,38**

4.4 Ventilation par catégorie d'effectif

(Article 24 – paragraphe 8 du Décret du 29 novembre 1983)

L'effectif de Vilogia Premium se compose de 72 salariés dont 62 CDI et 10 CDD

EFFECTIF PAR CATEGORIE (A)	EFFECTIF SALARIÉ OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (B)			EFFECTIF FACTURÉ PAR UNE STRUCTURE EXTERNE (D)
	TOTAL	DONT RÉGIE	DONT REFACTURÉS (C)	
Personnels administratifs	72			
Cadres	28			
Non cadres	44			
Gardiens d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnels d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnel de maintenance				
Cadres				
Non cadres				
TOTAL	**72**			

Dont effectif de l'organisme à plein temps	71
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	1
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	1

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (A)	CDI	CDD	TOTAL
Effectif salarié au 31 décembre	64	10	74
Fins de contrats au cours de l'année	2	20	22
Fins de contrats au cours de l'année	0	20	20
EFFECTIF SALARIÉ AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE	**62**	**10**	**72**

4.5 Transferts de Charges

L'activité 2025 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de **27 700 432,43 €** se répartissant de la manière suivante :

DESTINATION DES CHARGES TRANSFÉRÉES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIÈRES (C796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C797)
En charges à répartir (c/481) (1)			
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	50 418,41		
En charges financières			
En charges exceptionnelles Dont frais sur ventes ...			
EFFECTIF SALARIÉ AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE	**50 418,41**		

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs tranférés au compte 4813
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plues-values de cessions de patrimoine locatif, et tranférées au compte 67182

4.6 Autres informations

Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux

Néant.

Montant des remunerations allouées aux organes

La rémunération des organes de direction n'est pas fournie car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Engagements hors bilan

Depuis le transfert des salariés de Vilogia SA vers Vilogia Premium, les indemnités de fin de carrière ont été calculées et constituent un engagement hors bilan selon les modalités ci-dessous :

« A condition de bénéficier d'une retraite à taux plein, le (la) salarié(e) percevra au jour de son départ effectif, une indemnité de départ en retraite dont le montant est calculé comme suit :

- 1,5/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois, après 10 ans révolus d'ancienneté ;
- L'indemnité est majorée de 0,3/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois par année supplémentaire d'ancienneté après la 10ème année ;
- Le calcul de l'ancienneté s'apprécie en tenant compte de l'ancienneté continue acquise au sein des anciennes entités juridiques constituant le Groupe Vilogia. »

L'engagement pour indemnités de départ en retraite est basé sur un départ à 64 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 3.96%, d'un taux annuel de progression des salaires de 5.00% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4.87%.

Cet engagement est calculé en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Il est actualisé au taux de 3.96% et le montant de la prime progresse de 5.00% l'an.

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Engagements par signature

GARANTIES RECUES : concernant les 233 672 444 d'emprunts auprès des établissements de crédit, Vilogia Premium a reçu des cautionnements à hauteur de **68 488 174 euros** de ces montants.

La ligne « Avals, cautions, garanties » retrace les garanties obtenues par l'organisme, hormis celles qui découlent de l'activité de prêt-accession à la propriété effectuée dans le cadre de la réglementation HLM. Les garanties d'emprunts, délivrées par exemple par les collectivités territoriales ou la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) ne doivent pas être mentionnées, car elles ne sont pas obtenues par l'organisme, mais sont délivrées au bénéfice des établissements prêteurs.

ENGAGEMENTS REÇUS	
LIBELLES	**MONTANT**
ENGAGEMENTS	
Avals, cautions, garanties reçus	
Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
Avenants en cours (accession P.A.P.)	
Emprunts locatifs et autres	
Créances escomptées non échues	
Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
Autres engagements reçus	
TOTAL 1	
COMMERCIALISATION	
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	28 212 500,00
Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL 2	28 212 500,00
PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES	
Engagements de la personne physique	
Appels de fonds	
Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL 3	
TOTAL	

ENGAGEMENTS DONNÉS	
LIBELLES	**MONTANT**
ENGAGEMENTS	
Avals, cautions, garanties données	
Octroi de prêts :	
- Contrats signés de prêts principaux	
- Contrats de prêts complémentaires	
- Autres contrats	
Redevances crédit-bail restant à courir	
Autres engagements donnés	644 042,00
Reste à comptabiliser sur :	
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
Engagements divers	
TOTAL 1	644 042,00
COMMERCIALISATION	
Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL 2	
PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES	
Immeubles à réaliser	
Fournisseurs	
Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL 3	
TOTAL	

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Garantie de rachat PSLA

Afin de sécuriser les opérations d'accession 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 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% par année écoulée.

Impôt sur les bénéfices

L'impôt à payer sur les sociétés a été enregistré dans les comptes au 31/12/2025 pour **170 059 euros.**

TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2021	2022	2023	2024	2025
OPÉRATIONS & RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires (hors 703)	7 320 471,34	13 653 076,44	24 380 465,53	26 351 234,48	27 700 432,43
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	-674 341,97	438 076,40	-21 779,13	1 582 157,39	1 875 385,97
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	-611 454,11	446 079,91	105 361,39	566 129,63	989 646,54
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	**57,83**	**79,64**	**77,29**	**79,17**	**69,33**
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 738 038,58	4 034 600,29	4 424 170,34	3 714 792,94	3 702 200,11
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 494 523,47	1 518 143,63	1 679 052,19	1 737 669,26	1 508 435,15

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

4.7 Identité de la société mère consolidante

Vilogia Premium est consolidée, au 31 décembre 2025, par mise en équivalence, par Vilogia Holding SA d'HLM.

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

ENTITÉ ÉTABLISSANT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'ENSEMBLE LE PLUS GRAND	
NOM DE L'ENTITÉ	**VILOGIA HOLDING**
Siège social	271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq
N° d'identification (si entité française)	457 509 347
Lieu d'obtention des états financiers consolidés	Greffe du tribunal de commerce de Lille Métropole
ENTITÉ ÉTABLISSANT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DE L'ENSEMBLE LE PLUS PETIT	
NOM DE L'ENTITÉ	**VILOGIA HOLDING**
Siège social	271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq
N° d'identification (si entité française)	457 509 347
Lieu d'obtention des états financiers consolidés	Greffe du tribunal de commerce de Lille Métropole

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

Consultez toutes nos publications :

Vilogia
271 Boulevard de Tournai
CS 10430
59664 Villeneuve d'Ascq Cedex

Édité par la Direction
de le groupe Vilogia,
mai 2025

Conception-réalisation :
ozone-studio.com

Imprimé sur un papier PEFC
avec des encres à base
d'huiles végétales

Imprimeur certifié imprim'vert

Retouvez-nous sur :

vilogia.fr
vilogia
vilogiagroupe

Docusign Envelope ID: 58D5F9A4-35D9-8434-812A-9E1C95109D51

vilogia
PREMIUM

vilogia.fr
vilogia
vilogiagroupe

Vilogia Premium

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2025

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées

ERNST & YOUNG Audit

ERNST & YOUNG Audit
14, rue du Vieux Faubourg
59042 Lille cedex

Tél. : +33 (0) 3 28 04 35 00
www.ey.com/fr

Vilogia Premium

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium,

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

- Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, société mère de votre société

1) Acquisition par Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de fonds de commerce de votre société (2025/01)

Personnes concernées

MM. B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 8 décembre 2025, à procéder à une cession de fonds de commerce afin de transférer l'activité de maîtrise d'ouvrage, d'accession, de vente de patrimoine et de gestion des copropriétés, anciennement exercée par votre société, au profit de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

Le conseil d'administration est également informé des implications fiscales de cette opération, notamment la génération d'un produit taxable pour votre société et le paiement des droits d'enregistrement par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, qui font l'objet d'une analyse approfondie par les conseils de votre société.

Modalités

Le prix de cession est fixé à la somme de € 500 000.

La rémunération de cette convention de cession de fonds de commerce s'est élevée à € 500 000 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

2) Avenant à l'avance en compte courant d'associés en date du 10 octobre 2025 (2025/02)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 8 décembre 2025, à prolonger par un avenant l'avance en compte courant d'associés en date du 10 octobre 2025, d'un montant maximal de € 163 000 000 entre la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et votre société, remboursable au plus tard le 31 décembre 2025.

Afin de tenir compte des besoins de financement de votre société, il est proposé de prolonger la durée de cette avance et d'adapter certaines conditions financières.

Durée :	L'avance en compte courant est prolongée jusqu'au 31 décembre 2026, avec possibilité de remboursement anticipé sous réserve du respect d'un préavis de 15 jours.
Modalités de remboursement :	Le remboursement de la créance pourra intervenir : ► en numéraire, notamment par l'obtention de financements externes tels que prévus dans la convention d'avance en compte courant du 10 octobre 2025 ; et/ou ► par augmentation du capital, par compensation de créance.
Conditions financières :	Taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel est ajouté une marge de 0,65 % l'an, sans pouvoir excéder de 1,5 point le taux du Livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

3) Bail commercial (2025/03)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baye, J.-P. Guillon, Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 8 décembre 2025, à conclure un bail commercial pour les locaux dénommés HOPE sis 271, boulevard de Tournai à Villeneuve-d'Ascq (Nord) à compter du 1er janvier 2025.

Le bail commercial est conclu pour une durée de neuf ans ferme moyennant un loyer annuel de base de € 177 630,24 hors taxes/hors charges soit € 213 156,29 toutes taxes comprises/hors charges, auquel s'ajouteront des charges locatives d'un montant de € 90 869,10 hors taxes soit € 22 717,28 toutes taxes comprises par trimestre.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 268 499,34 pour la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

4) Convention de location de matériels audiovisuels et mobiliers de bureau (2025/04)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 8 décembre 2025, à conclure une convention de location de matériels audiovisuels et mobiliers de bureau.

Il est exposé au conseil d'administration que la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré met à disposition de votre société des moyens matériels et fonctionnels. En conséquence, il est soumis aux membres une convention par laquelle Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré loue à votre société du mobilier de bureau et du matériel audiovisuel.

Le montant total annuel hors taxes est évalué à € 54 226,53 et décomposé de la manière suivante :

- € 27 756,58 hors taxes pour le mobilier ;
- € 26 469,95 hors taxes pour le matériel audiovisuel.

La facturation est effectuée par le Propriétaire annuellement. Le Locataire s'engage à régulariser le paiement dans le mois suivant la réception de la facture.

La convention prendra effet rétroactivement au 1er janvier 2025 et pour une durée de trois ans soit un terme au 31 décembre 2027, sans reconduction possible.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 54 226,53 pour la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

5) Acquisition en bloc de la nue-propriété de 1 967 logements locatifs sociaux à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (2025/09)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 16 juin 2025, à conclure l'acquisition de la nue-propriété à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de 1 967 logements locatifs sociaux et leurs éventuels locaux annexes, stationnements ou commerces.

Les logements concernés par l'acquisition sont les suivants :

- Lille / Lomme : 363 logements ;
- Lys-Lez-Lannoy : 128 logements ;

- Mons-en-Barœul : 175 logements ;
- Roubaix : 521 logements ;
- Villeneuve-d'Ascq : 203 logements ;
- Wattrelos : 577 logements.

L'acquisition de la nue-propriété auprès de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré a été conclue au prix de cession de € 66 371 500 hors frais de notaire, soit environ € 33 742 par logement.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 66 371 500 pour la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour la société est de créer une société de valorisation d'actifs immobiliers pouvant répondre aux contraintes économiques des sociétés HLM.

6) Acquisition de 506 logements locatifs sociaux auprès de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (2025/10)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a autorisé, selon votre conseil d'administration du 16 juin 2025, l'acquisition par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de 506 logements locatifs sociaux et leurs éventuels locaux annexes, stationnements ou commerces.

Les logements concernés par cette acquisition sont les suivants :

- Lille/Lomme : 67 logements ;
- Mons-en-Barœul : 189 logements ;
- Villeneuve-d'Ascq : 210 logements ;
- Wattignies : 40 logements.

Modalités

L'acquisition a été conclue au prix de € 35 340 000, hors frais de notaire, soit environ € 69 841 par logement.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 35 340 000 pour la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour la société est de créer une société de valorisation d'actifs immobiliers pouvant répondre aux contraintes économiques des sociétés HLM.

7) Conclusion d'une avance en compte courant (2025/07)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 10 octobre 2025, à conclure une avance en compte courant lui permettant de financer l'acquisition avant la fin de l'année la pleine propriété de 506 logements sociaux et la nue-propriété de 1 967 logements à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré ainsi que l'usufruit de ces 1 967 logements à la société Vilogia Holding.

Modalités

Le montant cumulé de ces rachats, frais de notaires inclus, s'élève à € 162 318 615. Il sera financé par deux financement externes d'un montant de € 111 000 000 (TSDI et obligation à émettre par votre société), et le solde en augmentation du capital au profit de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

Votre société devant verser l'intégralité du prix sur le compte de l'étude notariale préalablement à la signature des actes authentiques ; votre société a donc besoin d'une avance de trésorerie temporaire pour réaliser ce virement.

Cette avance sera mobilisée exclusivement pour la vente et sera soldée en liquidité à hauteur de € 111 000 000, le solde de la créance sera transformé en augmentation du capital.

Cette avance est remboursable au plus tard le 31 décembre 2025, dont les conditions financières sont les suivantes :

- montant maximal de € 163 000 000 pour une durée n'excédant pas le 31 décembre 2025.
- votre société appellera les fonds uniquement pour préfinancer les acquisitions précitées. Les fonds ainsi avancés seront inscrits, au nom de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, en compte courant dans les livres de votre société.
- taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 60 points de base (0,60 % l'an), sans pouvoir excéder de 1,5 point le taux du Livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.
- paiement des intérêts : les tirages effectués par l'Emprunteur portent intérêt à compter du jour de l'exécution du virement par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, jusqu'à la date de remboursement des fonds. En tout état de cause, le jour de constatation du remboursement est exclu dans le décompte des intérêts. La période d'intérêts désigne la période qui court d'une date d'échéance d'intérêts à la date d'échéance d'intérêts suivante. Si une période d'intérêts doit se terminer à une date qui n'est pas un jour ouvré, elle se terminera le jour ouvré suivant. Les intérêts sur les sommes utilisées seront calculés sur la base du nombre exact de jours composant la durée des sommes utilisées rapportée à une année financière de 360 jours. Ils seront payables trimestriellement à terme échu le huitième jour ouvré du trimestre suivant. La société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré notifiera à l'Emprunteur le montant qu'il aura à verser au titre des intérêts dus, deux jours ouvrés au plus tard avant chaque date d'échéance.

Comme le prévoit l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation, cette avance en compte courant d'associés est soumise à un régime de déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie. L'absence d'opposition motivée de l'un des deux ministres dans un délai de quinze jours vaut accord.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 721 097,08 pour la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour la société est de faire bénéficier les sociétés du Groupe de conditions de financement favorables, comme la Loi ELAN le permet.

8) Conventions prestations fonctions supports (2025/12)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 24 mars 2025, à conclure une convention de prestation dite de services fonctions support, par laquelle la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré réalise une prestation de fonctions supports comprenant les ressources humaines et l'administration du personnel, le pôle perspectif financier et grand projet, la comptabilité, le juridique (droit immobilier et recouvrement, droit des sociétés), la communication et le centre de relation clients.

Modalités

Cette convention de prestation de services a été conclue pour une période de un an, avec pour prise d'effet le 1er janvier 2025, et prendra fin le 31 décembre 2025, sans possibilité de tacite reconduction.

Pour l'ensemble de ces services, le coût annuel hors taxes de la prestation est estimé, sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel et du budget de votre société au titre de l'année 2025, à € 608 103 hors taxes. Ce montant sera révisé lors de la clôture de l'exercice 2025, en fonction du chiffre d'affaires réel de votre société.

Dans le cas où les Parties ne parviendraient pas à un accord sur la révision du montant de la prestation, la rémunération appliquée sera celle convenue, soit € 608 103 hors taxes.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 474 571,62 pour la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt pour votre société de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré au profit de votre société.

9) Conventions prestations informatiques (2025/13)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 24 mars 2025, à conclure une convention de prestations de services informatiques pour l'exercice 2025, par laquelle la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré d'HLM réalise des prestations informatiques liées aux besoins de fonctionnement et d'investissement de votre société.

Modalités

Cette convention de prestation de services a été conclue pour une période de un an, avec pour prise d'effet à partir du 1er janvier 2025, et prendra fin le 31 décembre 2025, sans possibilité de tacite reconduction.

Pour l'ensemble des missions de cette convention, la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré percevra une rémunération annuelle sur la base des clés de répartitions que sont le nombre de logements, le nombre de collaborateurs, le nombre de tickets support.

Cette rémunération est estimée pour un montant total annuel hors taxes de € 304 089 composé :

- au titre des prestations informatiques liées aux projets d'investissements de votre société, une rémunération hors taxes annuelle de € 231 222 ;
- au titre des prestations informatiques liées aux projets de développement de votre société, une rémunération hors taxes annuelle de € 71 444.

En cas de projets additionnels, non prévus par la convention, sollicités par votre société, une facturation complémentaire sera adressée sur la base d'une fiche d'engagement pour toute demande nécessitant vingt jours ou € 10 000 d'investissement.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 228 695,53 pour la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt pour les deux sociétés de conclure cette convention réside dans la mutualisation des personnels dédiés aux fonctions dites support portés par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré au profit de votre société.

- Avec la société Vilogia Holding, société mère du groupe Vilogia

Acquisition en bloc de l'usufruit temporaire de 1 967 logements locatifs sociaux à Vilogia Holding (2025/16)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a autorisé, par votre conseil d'administration du 16 juin 2025, l'acquisition de l'usufruit temporaire de 1 967 logements locatifs sociaux et leurs éventuels locaux annexes, stationnements ou commerces.

Les logements concernés par l'acquisition sont les suivants :

- Lille / Lomme : 363 logements ;
- Lys-Lez-Lannoy : 128 logements ;
- Mons-en-Barœul : 175 logements ;
- Roubaix : 521 logements ;
- Villeneuve-d'Ascq : 203 logements ;
- Wattrelos : 577 logements.

L'acquisition de l'usufruit a été conclue au prix de cession de € 59 000 000, hors frais de notaire, soit environ € 29 994 par logement.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 59 000 000 pour la société Vilogia Holding au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour la société est de créer une société de valorisation d'actifs immobiliers pouvant répondre aux contraintes économiques des sociétés HLM.

- Avec la société Vilogia Logifim, société sœur de votre société

Convention de commercialisation d'actifs immobiliers dans le cadre de la vente HLM (logements anciens vacants et ventes aux occupants) (2025/15)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, G. Vitre-Cahon et L. Vanlaecke.

Nature et objet

Votre société a autorisé, selon votre conseil d'administration du 16 juin 2025, la commercialisation de ses logements destinés à la vente. Le démarrage effectif de la commercialisation s'entend à partir de la date à laquelle la société Vilogia Logifim a donné son accord sans réserve. Votre société commercialise les biens immobiliers en respectant les prix de vente validés par les comités opérationnels de la société Vilogia Logifim.

La convention sera conclue pour une durée de trois ans ferme, elle prendra effet à compter du 1er janvier 2025 pour se terminer le 31 décembre 2027.

Modalités

Pour l'ensemble des missions relatives à la commercialisation, la rémunération hors taxes sera calculée à hauteur de 4 % du prix de vente hors taxes. La facturation intervient mensuellement sur la base des actes authentiques effectivement réalisés pendant le mois écoulé.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 72 317,10 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention réside dans le fait que la société Vilogia Logifim, non dotée de personnel dédié à cette activité, pourra bénéficier de l'expertise des équipes commerciales de votre société, permettant ainsi à cette dernière de poursuivre le développement de son activité de commercialisateur au sein du Groupe Vilogia.

- Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

- Avec M^me^ Ouafa Di Renzo, collaboratrice de votre société

Vente d'un bien immobilier au profit d'un collaborateur (2025/17)

Nature et objet

Votre société a autorisé, selon votre conseil d'administration du 24 mars 2025, la vente de deux places de parking au profit de M^me^ Ouafa Di Renzo.

Les conditions de la vente proposées sont :

- le prix de vente proposé est de € 15 000 pour l'ensemble ;
- les biens seront vendus à M^me^ Ouafa Di Renzo, collaboratrice du groupe, sous réserve de l'accord du conseil d'administration ;
- le paiement intégral du prix de vente devra être effectué le jour de la signature de l'acte de vente.

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 2025.

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- Avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, société mère de votre société

1) Actualisation de l'avance en compte courant de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au profit de votre société (2025/05)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 8 décembre 2025, à conclure un avenant sur la convention de compte courant conclue entre votre société et la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

Modalités

Cette avance de € 9 300 000, révisée par avenant en février 2025 et échéant le 31 décembre 2025 avait pour but de couvrir les besoins de trésorerie de votre dans le cadre de l'octroi de la garantie SGA.

Elle faisait l'objet d'une rémunération au taux annuel fixé à EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,60 % l'an, sans pouvoir excéder de 1,5 point le taux du Livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Au regard du contexte financier actuel, et afin d'harmoniser les taux proposés aux avances pour l'ensemble du groupe, cet avenant convient d'en ajuster le taux :

- Taux applicable : EURIBOR 3 mois auquel il est ajouté une marge de 0,65 % l'an, sans pouvoir excéder de 1,5 point le taux du Livret A, conformément à l'article L. 423-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Cet avenant prendrait effet pour une période allant du 1er janvier au 31 décembre 2026.

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour votre société est de faire bénéficier les sociétés du Groupe de conditions de financement favorables, comme la Loi ELAN le permet.

2) Mandat de gestion immobilière locative dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille de logements locatifs sociaux (2025/06)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 10 octobre 2025, à conclure à la suite de l'acquisition d'un portefeuille de 2 473 actifs locatifs sociaux auprès de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, un mandat de gestion immobilière avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré soumis aux dispositions des articles L. 442-9 et D. 442-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que des articles 1984 et suivants du Code civil relatifs au contrat de mandat.

Modalités

Le Mandataire réalisera :

- en matière de gestion locative : attribution et suivi des logements, établissement et renouvellement des baux, encaissement des loyers et charges, gestion des impayés et aides locatives, enquêtes réglementaires et de satisfaction, organisation des états des lieux et remises en état, ainsi que reversement des revenus locatifs ;

- en matière de gestion immobilière : entretien courant et gros entretien, réparations après départ ou sinistre, suivi des travaux dans le cadre des budgets alloués, représentation en copropriété et auprès des administrations, gestion des assurances et respect des obligations légales de sécurité et de décence des logements.

En contrepartie de l'exécution de ses missions, le Mandataire percevra une rémunération de base et une rémunération de performance, dont les montants et les modalités de calcul et de versements sont décrits ci-dessous :

- une rémunération de base égale à 8 % du chiffre d'affaires locatif effectivement collecté, net d'entretien généré par le portefeuille (hors vacance et impayés) (la Rémunération de Base) ; et

- une rémunération de performance d'un montant maximal égal à 4 % du chiffre d'affaires locatif effectivement collecté, net d'entretien, généré par le portefeuille (hors vacance et impayés) dont (a) 2 % si le taux de vacance moyen observé pendant l'année concernée sur l'ensemble du portefeuille est strictement inférieur à 4 %, (le Taux de Vacance) et (b) 2 % si l'écart budgétaire constaté à la fin de l'année concernée, égal au rapport entre (i) la somme du Budget de Maintenance et du Budget de Gros Entretien tels qu'ils ont été effectivement réalisés sur le portefeuille pendant l'année concernée, au numérateur, et (ii) la somme du Budget de Maintenance et du Budget de Gros Entretien tels qu'ils étaient prévus dans le plan prévisionnel quinquennal pour l'année concernée sur le portefeuille, au dénominateur, est strictement inférieur à 110 % (l'Ecart Budgétaire) (la Rémunération de Performance).

Le Mandant pourra discrétionnairement augmenter la Rémunération de Base et la Rémunération de Performance à respectivement 9 % et 5 % (soit à 2,50 % au titre du Taux de Vacance et à 2,50 % au titre de l'Ecart Budgétaire) du chiffre d'affaires locatif net (hors vacances et impayés) généré par le portefeuille dans le cadre du Mandat pour une année donnée sous réserve que le solde du Compte de Réserve ait été supérieur au Seuil Cible à tout moment pendant l'année considérée, tel que constaté par le Tiers

La Rémunération de Base et la Rémunération de Performance, telles qu'ajustées, le cas échéant, conformément au paragraphe qui précède, seront payées par le Mandant au Mandataire dans les trente jours calendaires de la constatation par le Mandant que les Conditions de Paiement sont remplies.

Les Conditions de Paiement sont réputées remplies si, pour un exercice considéré :

a. pour la Rémunération de Base et la Rémunération de Performance, un Certificat de Conformité est reçu par le Mandant ; et

b. pour la Rémunération de Performance telle qu'augmentée, le cas échéant, un document émanant du Mandataire attestant que les objectifs de Taux de Vacance et/ou d'Ecart Budgétaire sont atteints, et/ou que le solde du Compte de Réserve est supérieur au Seuil Cible.

Le mandat serait conclu pour une durée de quarante ans à compter de son entrée en vigueur, soit le jour de l'acquisition des logements par votre société et sera tacitement reconductible.

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt pour votre société de conclure ce mandat réside dans la mise en œuvre de la stratégie du Groupe Vilogia visant la spécialisation des entités qui le composent.

3) Vente par les sociétés Vilogia Premium et Creer Promotion à Vilogia SA (2025/18)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 8 décembre 2025, à conclure une vente en VEFA à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de 25 logements dont 17 en catégorie Plus et 8 en Plai, pour une surface habitable totale d'environ 1 595 m², ainsi que 25 places de stationnements.

L'opération sera réalisée sur les parcelles cadastrées section A n° 7355 partie à Houplines, et section BL n° 256 partie à Armentières, pour une superficie cadastrale totale d'environ 3 900 m².

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 2 350 hors taxes/m² SHAB stationnements inclus.

Une promesse de vente a préalablement été signée le 12 juin 2025 entre la Métropole Européenne de Lille, Créer Promotion et votre société.

L'acte authentique de vente sera signé en l'étude de Maître Grégory Jacobsoone, notaire au sein de l'étude Fontaine Roussel & Associés au 42-46, rue Basse à Lille.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour votre société est de permettre l'acquisition par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré des logements locatifs sociaux.

- Avec la Métropole Européenne de Lille

1) Cessions et acquisitions foncières dans le cadre du protocole foncier (2025/14)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 24 mars 2025, à conclure des cessions et des acquisitions foncières dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain qui vise la transformation durable et profonde de 13 quartiers prioritaires portant les dysfonctionnements urbains les plus importants du territoire de la Métropole Européenne de Lille.

Le secteur de la Lionderie à Hem (Nord) fait partie de ces 13 quartiers prioritaires. Ce quartier va entrer dans sa phase opérationnelle et nécessite la signature d'un protocole foncier fixant les cessions foncières entre les six signataires, la Métropole Européenne de Lille, la Ville de Hem, Lille Métropole Habitat, 3F Notre Logis, Vilogia, et votre société qui sera le socle des échanges.

Dans ce cadre, votre société doit céder et acquérir les parcelles visées dans le protocole foncier, aux montants suivants conformément aux avis des domaines :

- Cessions à la Métropole Européenne de Lille au prix de l'euro symbolique ;
- Acquisitions à Vilogia SA au prix de € 120 /m² ;
- Acquisition de parcelles situées dans le domaine public au prix de € 120 /m² ;
- Acquisition à la Ville de Hem (à la suite de l'acquisition auprès du syndicat des copropriétaires) au prix de € 120 /m² ;
- Acquisition à la Métropole Européenne de Lille au prix de € 120 /m² ;
- Acquisition à LMH au prix de € 120 /m².

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévue par l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- Conventions des exercices antérieurs non soumises à l'approbation d'une précédente assemblée

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées au cours des exercices clos le 31 décembre 2022, 2023, 2024 et qui n'ont pas été soumises à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes des exercices clos le 31 décembre 2023, 2024, 2025.

- Avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, société mère de votre société

1) Acquisition à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de deux parcelles situées Chemin Vert à La Bassée (2022/02)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 4 décembre 2023, à conclure un acte d'achat avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré deux parcelles de terrain situées Chemin Vert à La Bassée, reprises au cadastre Section A n° 5388 et 5390 d'une contenance totale de 4 017 m².

L'acte authentique de cette acquisition sera passé en l'étude de Maître Olivia Braconnier et Associés, notaires au 2, rue de la Justice à Villeneuve-d'Ascq.

Modalités

Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 130 000 hors taxes.

Cette convention n'a pas eu d'effet financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour votre société est d'acheter ces terrains sur lesquels Vilogia SA ne peut pas réaliser d'opération locative de construction, et procéder à la commercialisation et la vente de deux lots à bâtir.

2) Acquisition d'un terrain non bâti à la société Vilogia SA (2023/01)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 27 mars 2023, à acquérir un terrain non bâti appartenant à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, situé à Roubaix, 83, rue Drouot, repris au cadastre Section AM n° 32, d'une contenance cadastrale totale d'environ 2 106 m².

L'acte authentique de vente sera passé en l'étude de Maître Antoine Malbezin, notaire chez Dusart et Associés au 21, avenue Foch à Lille.

Modalités

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 380 000 hors taxes.

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour votre société est la réalisation d'une opération en accession maîtrisée.

3) Acquisition en VEFA à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré : LEERS – Rue des Cyprès (2023/04)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 27 mars 2023, à acquérir en VEFA à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, 34 logements collectifs en PSLA répartis en deux bâtiments, comme suit : un bâtiment collectif en R+4 comprenant 19 logements et un bâtiment collectif en R+3 comprenant 15 logements, ainsi que 34 places de stationnement aérien, l'ensemble étant cadastré Section AD n° 64 et 60 pour une superficie cadastrale totale d'environ 6 984 m².

Modalités

Cette acquisition se réalisera moyennant le prix principal de € 2 330 hors taxes/m² SHAB.

Cette convention n'a pas eu d'impact sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour votre société est de permettre l'acquisition et la commercialisation d'une opération en PSLA, dans le cadre d'un projet global de logements sociaux.

4) Vente de logements en VEFA par la SCCV 2018 Ronchin Braille à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (2024/02)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 24 mars 2025, à conclure la vente en VEFA de 13 logements en Loyer Intermédiaire à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, dont l'emprise foncière est cadastrée Section A n° 5698, 5696 et 5694 pour une contenance cadastrale totale d'environ 982 m².

Un mandat de gestion pour ces logements sera par la suite confié à la société Vilogia Privilège.

L'acte authentique de vente sera passé en l'étude de Maître Mélanie Dubois, notaire chez LW Notaire au 55, rue Saint-Etienne à Lille.

Modalités

Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 3 500 hors taxes/m² SHAB.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 2 455 264,35 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour votre société est de permettre la réalisation d'une opération en MOD de logements locatifs intermédiaires vendus en VEFA à la société Vilogia SA.

5) Convention de prestation de missions complémentaires de syndic de copropriété (2024/10)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, P. Nollet, L. Vanlaecke, et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 9 décembre 2024, à conclure une nouvelle convention par laquelle votre société assurerait des interventions complémentaires à celles relatives à sa mission de syndic de copropriété sur les sites de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

Les missions complémentaires au rôle de syndic de copropriété comprennent :

- la conservation du patrimoine ;
- le suivi financier (transmettre les appels de fond de charges, mettre à disposition les régularisations de charges, etc.) ;
- le conseil pour toutes questions techniques auprès des services de gestion immobilière ;
- l'adaptation à la politique et l'organisation de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (adapter les règles d'imputation, adapter les appels de travaux) ;
- l'accompagnement avec les agences locatives de la Métropole Européenne de Lille et le pôle expertise opérationnel du groupe Vilogia.

La convention a pris effet au 1er janvier 2025, pour une durée de un an ferme.

Modalités

La rémunération au titre de ces prestations est fonction du coût horaire.

Le coût horaire est déterminé pour un montant de € 77,25 hors taxes. Ce coût horaire intègre notamment les frais de fonctionnement et les charges directes et indirectes.

En ce qui concerne les études relatives à la possibilité de réactiver des copropriétés (syndicat de copropriété ou association syndicale libre) et le conseil pour les projets de convention ou d'adaptation des sites pour les ventes dites en bloc, la rémunération serait un montant fixé sur la base d'un bon de commande.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 178 756,50 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt pour Vilogia Premium et Vilogia SA d'HLM de conclure cette convention réside dans l'accompagnement par un service expert proposé par votre société en matière de gestion de patrimoine en copropriété.

6) Convention de montage de vente et commercialisation d'actifs immobiliers (vente ancien) (2024/11)

Personnes concernées

MM. J.-P Guillon, G. Meauxsoone, P. Nollet, L. Vanlaecke, et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 9 décembre 2024, à conclure une nouvelle convention par laquelle votre société assurerait le montage d'opérations, soit l'assistance à la définition de la politique de vente, l'établissement des dossiers présentés en comité d'engagements de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

Votre société assurerait, en ce qui concerne la commercialisation, la vente des biens et groupes immobiliers identifiés dans la politique de vente annuelle de la société Vilogia SA et la vente de biens déjà commercialisés.

Votre société assurerait la communication des opérations de vente. Les sociétés se répartissent le coût selon leur nature.

La facturation entre les sociétés s'effectue mensuellement sur la base des actes authentiques de vente signés dans le mois écoulé.

La convention a pris effet au 1er janvier 2025 pour une durée de un an, reconductible par délibération.

Modalités

Pour l'ensemble des mission relatives au montage d'opérations, la rémunération annuelle est calculée sur la base des frais directs de fonctionnement et de masse salariale refacturés à l'euro l'euro, sur la base d'un fichier reprenant les opérations étudiées.

Pour l'ensemble des missions relatives à la commercialisation, il est proposé une rémunération détaillée comme suit :

- pour toute vente de logement à usage d'habitation dont le montant total hors taxes et hors charges est inférieur ou égal à € 70 000, votre société percevra une rémunération à hauteur de 5,90 % hors taxes du prix de vente hors taxes et hors charges ;

- pour toute vente de logement à usage d'habitation dont le montant total hors taxes et hors charges est strictement supérieur à € 70 000, votre société percevra une rémunération à hauteur de 4 % hors taxes du prix de vente hors taxes et hors charges ;

- pour toute vente de locaux dits annexes tels que caves et garages, votre société percevra une rémunération de € 700 hors taxes par local, quel que soit le prix de vente.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 1 069 499,60 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention réside dans le fait que Vilogia SA d'HLM, non dotée de personnel dédié à cette activité, pourra bénéficier de l'expertise des équipes commerciales de votre société, permettant ainsi à cette dernière de poursuivre le développement de son activité de commercialisateur au sein du Groupe Vilogia.

- Avec la société Vilogia Privilège, société sœur de votre société

1) Reconduction de la convention de prestation de montage d'opérations de vente et de commercialisation des logements intermédiaires (2024/13)

Personnes concernées

MM. J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, P. Nollet, L. Vanlaecke, et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 9 décembre 2024, à reconduire la convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation de logements intermédiaires par laquelle votre société réalise la phase de montage d'opération de vente et la commercialisation de logements de la société Vilogia Privilège ciblés à la vente. Cette convention a été conclue pour la première fois en 2019 et reconduite depuis 2020.

Cette convention, d'une durée de un an, est reconductible chaque année suivant délibération des conseils des Parties.

La convention a pris effet au 1er janvier 2025 pour une durée de un an, aux mêmes conditions.

Modalités

Au titre de la prestation de la commercialisation, votre société perçoit une rémunération égale à 4 % du prix de vente hors taxes pour la commercialisation du logement, et ce à l'acte.

Dans le cas d'une mise en commercialisation supérieure à six mois et pour laquelle l'acquéreur a été présenté directement par votre société, la rémunération à l'acte sera de 3 % du prix de vente hors taxes au profit du Prestataire.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 82 566,60 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt pour votre société de reconduire cette convention réside dans le maintien du bénéfice de ses équipes spécialisées, pour sa filiale dédiée au Logement Intermédiaire, le tout en cohérence avec la stratégie de spécialisation des filiales du groupe et de mutualisation des savoirs faire.

- Avec la S.C.C.V. Armentières, dont la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et votre société sont associées

Vente par la SCCV Armentières 2 avenue Marc Sangnier à Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (2024/01)

Personnes concernées

MM. J.-P Guillon, G. Meauxsoone, P. Nollet, L. Vanlaecke, et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 25 février 2024, à conclure la vente en VEFA à la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, du bâtiment D de cette opération comprenant 24 logements en catégorie PLS pour une surface habitable totale d'environ 1 299 m², ainsi que leurs stationnements, repris au cadastre Section AX n° 447 et 449 d'une contenance cadastrale totale d'environ 3 871 m².

Modalités

Cette cession se réalisera moyennant le prix principal de € 2 700 hors taxes/m² SHAB, stationnements inclus.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 2 702 970,27 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : L'intérêt de cette convention pour votre société est de permettre la réalisation de la part sociale de cette opération mixte.

- Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 821-10 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

- Avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, société mère de votre société

1) Reconduction Convention de gestion et de commercialisation des opérations en PSLA (2023/17)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, P. Nollet et H. Coisne.

Nature et objet

Il est exposé au conseil d'administration que la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré a souhaité bénéficier des services experts de votre société afin d'assurer les missions relatives à la commercialisation et à la gestion des locataires-accédants dans le cadre de ses opérations immobilières en PSLA situées sur le territoire des Hauts-de-France et en Ile-de-France.

La convention initiale a été autorisée par le conseil de surveillance de la société Vilogia SA, par délibération en date du 30 mars 2021 et votre conseil d'administration, par délibération en date du 29 mars 2021.

La convention a pris effet le 1er janvier 2021, pour une durée de un an, reconductible par délibération des Parties. La convention a ensuite été reconduite au titre des exercices 2022, 2023 et 2024.

Comme prévu contractuellement, le président du conseil d'administration propose la reconduction dans les mêmes termes de la convention au titre de l'exercice 2025.

Modalités

Les sociétés ont conclu une convention ayant pour objet la commercialisation des opérations, ainsi que la gestion de la phase locative.

Au titre des missions consenties, la rémunération de votre société a été fixée comme suit :

- Au titre de la prestation de commercialisation :
  - Pour la commercialisation :
    - 4 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession, valorisé de 0,40 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession en cas de levée de l'option par le locataire-accédant en une fois.
  - Pour la recommercialisation (le locataire-accédant n'ayant pas levé l'opération au titre d'une première commercialisation) :
    - 3,60 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession,

Ou

    - 2 % du prix de vente hors taxes de chaque lot vendu à la signature du contrat de location-accession, dans le cas où la non-levée de l'option d'achat par le locataire-accédant est due à la non-obtention du financement bancaire de l'acquisition.
- Au titre de la prestation de gestion de la période transitoire locative :
  - € 50 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires de gestion de biens ;
  - € 20 hors taxes par lot et par mois pour les honoraires d'administration de biens.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 131 063,53 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2) Convention de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage opération « Wambrechies Vent de Bise » (2025/VP/VSA-MOD-A)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, et H. Coisne.

Nature et objet

Le président rappelle au conseil d'administration que, dans le cadre de l'opération en accession « Wambrechies – Vent de Bise », située ruelle du Vent de Bise et dont Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré est Maître d'Ouvrage, il a été décidé de confier à votre société un mandat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.

Une convention de mandat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée a ainsi été conclue au bénéfice de votre société, avec effet rétroactif au 18 juin 2019, pour une durée initiale de un an, renouvelable tacitement par périodes de six mois, sans pouvoir excéder la date de livraison de l'opération.

Modalités

Votre société perçoit une rémunération correspondant à 3,30 % du prix de revient hors taxes de l'opération pour l'ensemble des missions de maîtrise d'ouvrage qui lui sont confiées.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 65 808,42 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

3) Convention d'assistance à la gestion de logements en location-accession situés dans le territoire Grand Sud (2025-VP/VSA-GEST-A)

Personnes concernées

MM. H. Lepoutre, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone et H. Coisne.

Nature et objet

Le président informe le conseil d'administration que Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré a souhaité bénéficier de l'expertise de votre société pour assurer les missions d'assistance à la gestion de ses programmes en location-accession situés sur le territoire Grand Sud.

Il rappelle que votre société constitue, au sein du Groupe Vilogia, l'entité spécialisée dans l'accession sociale, notamment via des dispositifs spécifiques tels que la location-accession. À ce titre, votre société accompagnerait et formerait les équipes de Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, laquelle s'apprête à livrer ses premières opérations en location-accession, notamment à Marseille – Croix Rouge.

Les deux sociétés envisagent ainsi de conclure une convention de prestation prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2021 et arrivant à échéance le 31 décembre 2021. À l'issue de cette période initiale, la convention serait reconductible tacitement d'année civile en année civile. Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver sa reconduction pour l'exercice 2025.

Modalités

La rémunération prévue au titre de cette convention serait la suivante :

- assistance à la gestion des lots : 50 euros TTC par mois et par lot ;
- assistance à l'administration de biens : 20 euros TTC par mois et par lot.

Cette convention n'a pas eu d'effet financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

4) Convention de montage d'opérations de vente et de commercialisation d'actifs immobiliers détenus en nue-propriété par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (2025-VSA/VP-COM-A)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Depuis 2018, Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré mandate déjà votre société pour la commercialisation de ses logements anciens, dans le cadre d'une convention annuelle. Il est rappelé que votre société constitue, au sein du Groupe Vilogia, l'entité spécialisée dans l'accession et la commercialisation.

Il est ainsi proposé de conclure une convention confiant à votre société :

- le montage des opérations de vente ;
- la commercialisation des actifs immobiliers détenus en nue-propriété par Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

La convention serait conclue pour une durée de un an, avec prise d'effet au 1er janvier 2024, et renouvelable tacitement. Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver sa reconduction pour l'exercice 2025.

Modalités

La convention prévoirait les modalités de rémunération suivantes :

- pour la prestation de montage des opérations de vente : refacturation à l'euro l'euro des frais directs de fonctionnement et de masse salariale ;
- pour la prestation de commercialisation : une rémunération de 5,9 % du montant correspondant au prix de vente hors taxes de l'actif immobilier, diminué de l'indemnité de résiliation versée à l'usufruitier. Les frais de publicité et de promotion nécessaires aux opérations confiées seraient supportés par Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, tandis que les autres frais de communication liés à l'activité de commercialisation resteraient à la charge de votre société.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 202 398,57 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

En raison d'une omission de votre conseil d'administration, les conventions ci-dessus n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable prévue à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

a) Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, société mère de votre société

1) Protocole de coopération relatif à la constitution d'un droit temporaire d'usufruit portant sur 498 logements (2023/10)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 4 décembre 2023, à conclure un protocole de coopération dans le cadre de la constitution d'un droit temporaire d'usufruit sur 498 logements pour une durée de quinze ans prenant effet à compter du 1er janvier 2024, soit jusqu'au 31 décembre 2038.

Dans un souci de continuité de la conservation du patrimoine immobilier et compte tenu de la nature de logements conventionnés, il est proposé un protocole de coopération fixant les modalités organisationnelles du suivi de ce patrimoine entre les sociétés, tant pendant la phase locative que pendant la phase de commercialisation.

Les sociétés organisent donc une coopération concernant le suivi de la situation locative, la prise en charge des travaux, la prise en charge de toutes les charges afférentes de la représentation en copropriété, et devant les autorités administratives.

En raison du conventionnement des logements, et au regard de la constitution d'un droit temporaire d'usufruit, la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré poursuit la gestion locative des logements et procède au reversement d'un acompte mensuel à votre société, en sa qualité d'usufruitier, fondé sur un budget annuel des loyers à quittancer, déduction faite d'une rémunération égale à 12 %, et hors coût de la vacance stratégique supportée par votre société. Un ajustement au réel est réalisé périodiquement.

En raison du conventionnement des logements, et au regard de la constitution d'un droit temporaire d'usufruit, votre société poursuit la gestion locative des logements.

Il est également prévu la création d'un comité de suivi, se réunissant mensuellement et dont les membres seront des référents des deux sociétés. Le comité de suivi peut rendre des avis consultatifs, notamment sur les sujets de modification du prix de vente par rapport au prix initialement fixé dans la grille de prix, l'arbitrage relatif aux travaux et la répartition du cout de ces travaux, l'arbitrage concernant la vacance des logements et actions à mener et toute décision concernant les actions à mener en cas de difficulté de vente.

Lors des comités de suivi, il s'agit également d'assurer un suivi du projet par le reporting commun au travers d'indicateurs clés tels que les taux d'impayés, les nombres de vente et tout indicateur ayant intérêt à l'activité.

En cas de cessation totale et définitive du droit temporaire d'usufruit pour quelque cause que ce soit, le protocole sera résilié de plein droit, n'ayant plus de cause à son existence.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 327 380,31 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2) Avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés (2023/15)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 19 juin 2023, à renégocier l'avenant à la convention d'avance en comptes courants d'associés. La durée de la convention a été fixée à deux ans pour une ligne de trésorerie de M€ 30 à taux fixe de 2,50 % du 15 février 2023 au 14 février 2025.

L'avenant a été fixé afin de modifier le taux de l'avance en comptes courants d'associés d'un montant de M€ 30 avec un taux d'intérêt fixé à 0,10 % allant du 15 février 2021 au 14 février 2023 compte tenu de la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée € 721 097,08 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

3) Avenant à la convention de commercialisation d'opérations neuves pour l'accession à la propriété (2024/08)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 7 octobre 2024, à conclure un avenant à la convention de commercialisation d'opérations neuves pour l'accession sociale. Cet avenant prendra effet rétroactivement au 1er janvier 2024 pour se terminer au terme de la convention en cours, soit le 31 décembre 2025.

L'avenant aura pour objet de modifier l'article 1 de la convention initiale de la manière suivante :

- préciser que « le Bénéficiaire confie au Prestataire des missions de commercialisation d'opérations immobilières neuves en accession sociale à la propriété identifiées par lui et dans les conditions décrites ci-dessous, y compris les opérations sous dispositif Bail Réel Solidaire. [.] » ;
- ajouter les modalités spécifiques de ce dispositif concernant la régularisation des ventes :

  « Les Parties ont convenues ensemble des étapes de la Prestation comme suit :

  [.]

  La régularisation des ventes :

  S'agissant des opérations neuves sous dispositif Bail Réel Solidaire, l'accord du Comité de Décision des Preneurs en BRS est obligatoire avant la signature du compromis.

  A cet effet, le Prestataire présente un dossier relatif au Preneur – Accédant potentiel au Comité de Décision des Preneurs en BRS. Le Comité valide ou non la recevabilité du dossier.

  Le Comité se réunit au minimum une fois par mois.

  [.] »

La convention initiale a pris effet au 1er janvier 2023 et prendra fin au 31 décembre 2025. Elle prévoit que les missions confiées relèvent du lancement de la commercialisation, de la prospection, de l'administration des ventes, de la préparation des régularisations de ventes et des rapports mensuels.

Modalités

Pour l'ensemble des missions confiées, la rémunération de votre société est de 4 % hors taxes du prix de vente hors taxes du bien, à la signature de l'acte. Les frais de publicités sont supportés par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré. Votre société supporte les frais de promotion et de communication de son activité.

La rémunération de cette convention s'est élevée € 36 170,64 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

4) Convention de financement de la cession en usufruit temporaire de 498 logements locatifs sociaux (2024/09)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 7 octobre 2024 a autorisé la validation d'une première tranche de cession en usufruit temporaire avec un financement de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré sur quinze ans au taux fixe de 2,50 % l'an.

Ce financement de € 12 952 774 de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré à votre société est adossé à une souche obligataire de 1,50 % + 100 bps de marge avec les caractéristiques suivantes :

Montant :	La tranche est mise en place par arbitrage automatique le 15 octobre 2024 dans la limite du montant du prêt, sauf dans le(s) cas suivant(s) : ► l'emprunteur a renoncé expressément avant le 15 octobre 2024 à la mise en place par arbitrage automatique ; ► ajustement du montant par le prêteur aux besoins réels de l'emprunteur à la suite d'une demande de production de justificatifs.
Durée d'amortissement :	Quinze ans, soit quinze échéances d'amortissement.
Taux d'intérêt annuel :	Taux fixe de 2,50 %.
Base de calcul des intérêts :	Mois forfaitaire de trente jours sur la base d'une année de 360 jours.
Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement :	Périodicité annuelle.

Jour de l'échéance :	Quinzième du mois.
Mode d'amortissement :	Amortissements constants.
Remboursement anticipé :	A faire impérativement après chaque revente, proportionnellement au montant des ventes réalisées sans indemnité de remboursement anticipé, et sur présentation des justificatifs des ventes réalisées.
Préavis :	Trente jours calendaires.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée € 721 097,08 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- Avec les S.C.C.V. Villeneuve Bouderiez, Fâches Cattolica, Pont à Marcq Brel, Baisieux Malterie, Comines Howyn, Ronchin Braille, Lomme Mitterie, Hellemmes Salengros dont la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et votre société sont associées

1) Convention de flux contractuels (2020/15)

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 10 décembre 2020, à résilier les conventions de prestations de comptabilité opérationnelle réalisées par votre société au profit desdites S.C.C.V., et de modifier la convention de prestations de services fonctions support, avec ces S.C.C.V., pour y intégrer la comptabilité opérationnelle réalisée depuis le 1er janvier 2020 par votre société.

Modalités

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 8 594,58 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2) Convention d'AMO, communication et commercialisation (2024/06)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, P. Nollet, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, H. Coisne

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 25 mars 2024 a autorisé votre société à modifier la convention portant sur les missions effectuées par votre société au profit des S.C.C.V. constituées entre votre société et la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

Votre société assure l'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage, la commercialisation des Biens immobiliers et la communication sur les ventes.

La prestation d'AMO reprend également le suivi administratif et la comptabilité spécifique.

Ces modifications s'appliqueront à compter du 1er janvier 2024 et porteront sur toute la durée des S.C.C.V. à venir mais également en cours d'activité. Pour ces dernières, il sera procédé par voie d'avenants.

Modalités

La modification de la rémunération des prestations portera principalement sur l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Ainsi, votre société facturera aux S.C.C.V. 5 % du prix de revient global hors taxes de l'opération.

Les autres aspects de la rémunération issus de la convention initiale restent sans changement et incluent :

- pour la commercialisation des logements : votre société facturera aux S.C.C.V. un montant égal à 4 % du prix de vente hors taxe des logements vendus ;

- pour la communication relative à l'opération : votre société facturera aux S.C.C.V. un montant égal à 0,05 % du prix de revient global hors taxes de l'opération.

La rémunération de cette convention s'est élevée à € 55 579 pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

- Avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, société mère de votre société

1) Convention de commercialisation d'opérations neuves pour l'accession sociale à la propriété (2022/12)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 5 décembre 2022, à conclure une convention de commercialisation d'opérations d'une durée de trois ans prenant effet au 1er janvier 2023.

Il est rappelé au conseil d'administration que la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré et votre société ont conclu le 3 novembre 2018 une convention par laquelle votre société assure la prestation de commercialisation des logements neufs de la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré. Cette convention a été reconduite depuis lors. Les Parties souhaitent pérenniser cette relation contractuelle.

Pour l'ensemble des missions confiées, la rémunération de votre société est de 4 % du prix de vente hors taxes, à la signature de l'acte. Les frais de publicités sont supportés par la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet financier pour votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2) Convention de délégation de mise en œuvre des garanties de relogement et de rachat (2023/19)

Personnes concernées

MM. L. Vanlaecke, B. Baey, J.-P. Guillon, G. Meauxsoone, F. Bariseau et H. Coisne.

Nature et objet

Votre société a été autorisée, par votre conseil d'administration du 4 décembre 2023, à conclure avec la société Vilogia Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré une convention relative à la mise en œuvre de la garantie de relogement, à compter du 1er janvier 2024 et d'une durée de trois ans, par laquelle cette dernière sera délégataire de la sécurisation HLM des accédants de votre société sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille, tant dans l'accession sociale que dans le cadre d'opérations financées par un prêt social pour la location accession (PSLA).

Cette garantie consiste à assurer des garanties aux accédants en cas de survenance d'accidents de la vie au cours des quinze années suivant l'acquisition de leur logement pour lesquels la signature du contrat préliminaire serait intervenue entre le 1er janvier 2024 et 31 décembre 2026 inclus.

Cette convention étant strictement liée à l'objet social des organismes HLM au titre du service économique d'intérêt général (SIEG) dont elles sont investies, elle est consentie à titre gratuit.

Modalités

Cette convention n'a eu aucun effet financier sur les comptes de votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Lille, le 6 mai 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Signed by:
Sandrine Ledez

Sandrine Ledez

Certifié conforme
le Directeur Général

Stephane GANEMAN-VALOT

Signé par :
Stephane GANEMAN-VALOT
7125ABA9337C497...

Vilogia Premium

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit

ERNST & YOUNG Audit
14, rue du Vieux Faubourg
59042 Lille cedex

Tél. : +33 (0) 3 28 04 35 00
www.ey.com/fr

Vilogia Premium

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Vilogia Premium,

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 Vilogia Premium relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

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 associés

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 associés.

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. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

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

Lille, le 6 mai 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Signed by:
Sandrine Ledez

Sandrine Ledez

Certifié conforme
le Directeur Général

Stephane GANEMAN-VALOT

Signé par :
Stephane GANEMAN-VALOT
7125ABA9337C497...

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

ACTIF	Exercice 2025				Exercice 2024
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
COMPTES DE CAPITAUX				**0,00**	**0,00**
Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				**10 422 285,92**	**12 013 979,75**
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	12 068 954,18	1 646 668,26	10 422 285,92		12 004 621,50
Autres (1)	787 887,15	787 887,15	0,00		9 358,25
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				**161 736 918,68**	**17 323,14**
Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	48 517 983,14	0,00	48 517 983,14		0,00
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	113 208 627,32	0,00	113 208 627,32		0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	108 356,24	98 048,02	10 308,22		17 323,14
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		**0,00**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				**27 137,20**	**0,00**
Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Avances et acomptes	27 137,20	0,00	27 137,20		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**1 653 138,57**	**1 512 514,57**
Participations - Apports, avances	173 791,00	0,00	173 791,00		174 167,00
Créances rattachées à des participations	1 345 039,26	0,00	1 345 039,26		1 204 039,26
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	134 308,31	0,00	134 308,31		134 308,31
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE	**176 372 083,80**	**2 532 603,43**	**173 839 480,37**	**173 839 480,37**	**13 543 817,46**
STOCKS ET EN-COURS				**51 395 126,82**	**50 057 591,70**
Terrains à aménager	4 023 567,57	33 306,90	3 990 260,67		3 119 587,43
Immeubles en cours	21 313 489,14	0,00	21 313 489,14		22 953 781,67
Immeubles achevés :			0,00		
Disponible à la vente	3 251 681,16	0,00	3 251 681,16		399 817,73
Temporairement loués	22 839 695,85	0,00	22 839 695,85		23 584 404,87
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
Fournisseurs débiteurs	851 680,91	0,00	851 680,91	**851 680,91**	**915 505,06**
CREANCES D'EXPLOITATION				**5 248 542,28**	**6 545 669,36**
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	258 611,13	48 251,17	210 359,96		48 082,36
Créances sur acquéreurs	466 448,35	0,00	466 448,35		2 471 576,74
Clients - autres activités	1 272 320,90	0,00	1 272 320,90		1 007 903,22
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
Produits non encore facturés	526 282,51	0,00	526 282,51		748 391,81
Autres	1 123 013,96	0,00	1 123 013,96		490 798,63
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 650 116,60	0,00	1 650 116,60		1 778 916,60
CREANCES DIVERSES (3)				**22 064 438,92**	**22 565 453,36**
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	75 576,60	0,00	75 576,60		75 576,60
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	2 199 761,46	0,00	2 199 761,46		1 692 499,64
Débiteurs divers	18 583 165,11	0,00	18 583 165,11		20 572 022,53
Opérations pour le compte de tiers	1 010 124,90	0,00	1 010 124,90		29 543,74
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	195 810,85	0,00	195 810,85		195 810,85
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**
DISPONIBILITES				**13 644 281,41**	**29 870 692,35**
Valeur à l'encaissement	20 746,33		20 746,33		360 442,03
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	332 406,12		332 406,12		7 370 465,67
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	13 291 128,96		13 291 128,96		22 139 784,65
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	**0,00**	**0,00**
ACTIF CIRCULANT (II)	**93 285 628,41**	**81 558,07**	**93 204 070,34**	**93 204 070,34**	**109 954 911,83**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**269 657 712,21**	**2 614 161,50**	**267 043 550,71**	**267 043 550,71**	**123 498 729,29**
	(1) Dont droit au bail				
	(2) Dont à moins d'un an		597 450,00		10 650,00
	(3) Dont à plus d'un an				1 936 885,13

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

PASSIF		Exercice 2025		Exercice 2024
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
2		3	4	5
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			**2 688 834,12**	**2 688 818,12**
Capital :			**2 681 059,61**	**2 681 043,61**
Capital souscrit – non appelé		0,00		0,00
Capital (actions simples)		63 584,97		63 568,97
Capital : actions d'attribution		5 664,00		5 664,00
Primes d'émissions, de fusion et d'apport		2 608 316,90		2 608 316,90
Ecarts de réévaluation		3 493,74		3 493,74
Dotation :				
Dotations		0,00		0,00
Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital		0,00		0,00
Réserves :				
Réserve légale		7 774,51		7 774,51
Réserves statutaires ou contractuelles		0,00		0,00
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00		0,00
Réserves - Activité agréée		0,00		0,00
Réserves sur cessions immobilières		0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00		0,00
Réserves diverses		0,00		0,00
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00		0,00
Report à nouveau (a)		1 124 670,79	**1 124 670,79**	**558 541,16**
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		1 122 620,52		535 547,39
Résultat de l'exercice (a)		989 646,54	**989 646,54**	**566 129,63**
dont relevant de l'activité agréée		0,00		
dont relevant du SIEG (depuis 2021)		416 453,89		499 236,33
	Montant brut / Insc.au résultat			
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	0,00 / 0,00	0,00	**0,00**	**0,00**
PROVISIONS REGLEMENTEES			**0,00**	**0,00**
Amortissements dérogatoires		0,00		0,00
Provision spéciale de réévaluation		0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES	**(I)**	**4 803 151,45**	**4 803 151,45**	**3 813 488,91**
Titres participatifs		0,00	**0,00**	**0,00**
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	**(I bis)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL FONDS PROPRES	**(I et I bis)**	**4 803 151,45**	**4 803 151,45**	**3 813 488,91**
PROVISIONS			**230 458,76**	**184 054,40**
Provisions pour risques		230 458,76		184 054,40
Provisions pour gros entretien		0,00		0,00
Autres provisions pour charges		0,00		0,00
TOTAL PROVISIONS	**(II)**	**230 458,76**	**230 458,76**	**184 054,40**
DETTES FINANCIERES (1)			**234 154 895,20**	**83 539 680,65**
Participation des employeurs à l'effort de construction		0,00		0,00
Emprunts obligataires		0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			**69 991 174,35**	
Caisse des Dépots et Consignations		1 160 000,00		1 160 000,00
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		68 831 174,35		69 250 449,61
Dépôts et cautionnements reçus :			**199 590,40**	
Dépôts de garantie des locataires		0,00		0,00
Redevances (location-accession)		199 590,40		188 850,16
Autres dépots		0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :			**163 964 130,45**	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		0,00		0,00
Emprunts participatifs		0,00		0,00
Avances d'organismes HLM		0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées		0,00		0,00
Dettes rattachées à des participations		163 681 270,08		12 766 831,00
Concours bancaires courants		0,00		0,00
Intérêts courus		282 860,37		175 549,88
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			**60 477,79**	**76 291,16**
Locataires - Excédents d'acomptes		44 303,19		44 303,19
Autres		16 174,60		31 987,97
DETTES D'EXPLOITATION			**6 097 982,98**	**8 320 866,64**
Fournisseurs		2 060 247,43		2 882 769,12
Fournisseurs de stocks immobiliers		1 937 634,63		3 460 827,35
Dettes fiscales, sociales et autres		2 100 100,92		1 977 270,17
DETTES DIVERSES			**19 339 785,46**	**21 081 595,18**
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
Fournisseurs d'immobilisations		0,00		0,00
versements restant à effectuer sur titres non libérés		0,00		925,00
Autres dettes :				
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital		0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières		0,00		0,00
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E		16 330,49		13 254,48
Opérations pour le compte de tiers		0,00		0,00
Opérations d'aménagements		0,00		0,00
Autres		19 323 454,97		21 067 415,70
Produits constatés d'avance			**2 356 799,07**	**6 482 752,35**
Au titre de l'exploitation et autres		2 105 047,60		2 331 344,02
Produits des ventes sur lots en cours		251 751,47		4 151 408,33
TOTAL DETTES	**(III)**	**262 009 940,50**	**262 009 940,50**	**119 501 185,98**
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	**(IV)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	**267 043 550,71**	**267 043 550,71**	**123 498 729,29**
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à plus d'un an.		79 754 775,18		80 063 634,70
(1) Dont à moins d'un an.		153 917 669,24		3 476 045,95

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
2	3	4	5		6	
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**26 896 868,26**	**0,00**	**25 360 496,33**	**0,00**
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			**20 079 379,15**	**0,00**	**18 164 392,39**	**0,00**
Achats stockés :						
Terrains		**5 684 530,52**	5 684 530,52		4 485 394,66	
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
Variation des stocks :						
Terrains		(887 339,31)	(887 339,31)		(176 154,07)	
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
Achats de terrains, travaux et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
Achats de terrains, travaux et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	11 576 049,66	11 576 049,66		10 465 542,09	
Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	39 111,16	39 111,16		62 348,62	
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00		947,92	
Locations		402 462,15	402 462,15		566 272,33	
Charges locatives et de copropriétés		3 625,16	3 625,16		0,00	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	0,00	369 826,66	369 826,66		349 682,44	
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	20 235,89	20 235,89		39 527,97	
Maintenance		18 019,40	18 019,40		14 816,58	
Autres travaux d'entretien		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		70 673,36	70 673,36		73 950,22	
Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00		38 722,39	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	927 410,66	927 410,66		462 720,40	
Publicité, publications, relations publiques		383 271,23	383 271,23		405 456,96	
Déplacements, missions et réceptions		101 391,34	101 391,34		95 080,10	
Cotisations et prélèvements CGLLS		105 830,00	105 830,00		0,00	
Redevances		1 070 467,13	1 070 467,13		1 079 900,71	
Autres	0,00	193 814,34	193 814,34		200 183,07	
Impôts, taxes et versements assimilés			**527 425,63**	**0,00**	**558 272,71**	**0,00**
Sur rémunérations	0,00	170 364,29	170 364,29		201 081,89	
Taxes foncières	0,00	308 780,00	308 780,00		318 857,50	
Autres	7 890,00	40 391,34	48 281,34		38 333,32	
Charges de personnel			**5 281 837,99**	**0,00**	**5 419 323,76**	**0,00**
Salaires et traitements	0,00	3 702 200,11	3 702 200,11		3 714 792,94	
Charges sociales	0,00	1 579 637,88	1 579 637,88		1 704 530,82	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			**1 008 225,48**	**0,00**	**1 218 507,47**	**0,00**
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		0,00	0,00		0,00	
Autres immobilisations		843 418,58	843 418,58		897 339,96	
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
Dépréciation des stocks et en-cours		33 306,90	33 306,90		81 922,87	
Dépréciation des créances		0,00	0,00		141 349,00	
Dotations aux provisions :						
Provisions pour gros entretien		0,00	0,00		0,00	
Autres provisions		131 500,00	131 500,00		97 895,64	
Autres charges			**0,01**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00		0,00	
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,01	0,01		0,00	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	**0,00**		**0,00**	
CHARGES FINANCIERES			**2 389 481,63**	**0,00**	**2 088 507,71**	**0,00**
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		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00		0,00	
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		1 668 384,55	1 668 384,55		1 958 345,96	
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Intérêts sur autres opérations		721 097,08	721 097,08		24 824,39	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
Autres charges financières		0,00	0,00		105 337,36	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**838 365,14**	**0,00**	**401 617,31**	**0,00**
Sur opérations de gestion		13 726,13	13 726,13		145 908,43	
Sur opérations en capital :			**824 639,01**	**0,00**	**255 708,88**	**0,00**
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		756 215,17	756 215,17		217 658,99	
Autres		68 423,84	68 423,84		38 049,89	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
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 (SOCIETES)		**0,00**	**0,00**		**0,00**	
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		**170 059,00**	**170 059,00**		**(3 702,00)**	
TOTAL DES CHARGES	**7 890,00**	**30 286 884,03**	**30 294 774,03**	**0,00**	**27 846 919,35**	**0,00**
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		**989 646,54**	**0,00**	**566 129,63**	**0,00**
	dont relevant du SIEG		**416 453,89**		499 236,33	
	dont ne relevant pas du SIEG		**573 192,65**		66 893,30	
		TOTAL GENERAL	**31 284 420,57**	**0,00**	**28 413 048,98**	**0,00**
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				6 015,20	
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées		686 550,94		130 161,75	

OBJ

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**28 871 693,08**	**0,00**	**27 073 282,40**	**0,00**
Produits des activités		**27 700 432,43**	**0,00**	**26 623 023,44**	**0,00**
Ventes de terrains lotis	53 019,06			670 314,26	
Ventes d'immeubles bâtis	18 825 460,88			16 847 495,56	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
Récupération des charges locatives	0,00			271 788,96	
Loyers :					
Loyers des logements non conventionnés	394 367,13			403 813,65	
Loyers des logements conventionnés	2 109 208,00			2 155 097,33	
Suppléments de loyers	24 788,77			29 533,00	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00	
Logements en location - accession et accession invendus	1 193 820,91			1 054 157,99	
Autres	176 965,31			141 245,78	
Prestations de services :					
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	1 479 006,06			1 898 734,91	
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	435 396,25			411 209,74	
Syndic de copropriété	2 913 362,38			2 646 949,35	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	94 750,00			92 400,00	
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
Gestion des prêts	0,00			0,00	
Autres prestations de services	0,00			0,00	
Produits des activités annexes :					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres	287,68			282,89	
Production stockée (ou déstockage)		**418 464,52**	**0,00**	**(275 852,52)**	**0,00**
Immeubles en cours	(1 688 689,92)			788 649,92	
Immeubles achevés	2 107 154,44			(1 064 502,44)	
Production immobilisée		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
Autres productions immobilisées	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation		**281 875,55**	**0,00**	**453 361,49**	**0,00**
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	0,00			0,00	
Subventions pour travaux d'entretien	281 875,55			453 361,49	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		**292 545,05**	**0,00**	**162 777,71**	**0,00**
Provisions pour gros entretien	0,00			0,00	
Dépréciations de créances	125 526,54			0,00	
Autres reprises	167 018,51			162 777,71	
Transferts de charges d'exploitation	50 418,41	**50 418,41**		**109 972,28**	
Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	**0,00**		0,00	
Autres produits	127 957,12	**127 957,12**		**0,00**	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	**0,00**		**0,00**	
PRODUITS FINANCIERS		**789 119,11**	**0,00**	**715 707,37**	**0,00**
De participations (2)		**54 000,00**	**0,00**	**216 000,00**	**0,00**
Revenus des actions				216 000,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	54 000,00			0,00	
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
D'autres immobilisations financières (2)		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Prêts accession	0,00			0,00	
Autres	0,00			0,00	
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	677 952,21	**677 952,21**		**461 601,60**	
Autres (2)	57 166,90	**57 166,90**		**2 106,37**	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	**0,00**		**36 000,00**	
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		**1 623 608,38**	**0,00**	**624 058,61**	**0,00**
Sur opérations de gestion	38 831,42	**38 831,42**		**209 613,83**	
Sur opérations en capital		**1 584 776,96**	**0,00**	**414 444,78**	**0,00**
Produits des cessions d'éléments d'actif	1 543 481,90			412 928,80	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00			0,00	
Autres	41 295,06			1 515,98	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	**0,00**		**0,00**	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	**0,00**		**0,00**	
TOTAL DES PRODUITS	**31 284 420,57**	**31 284 420,57**	**0,00**	**28 413 048,98**	**0,00**
		0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	dont relevant du SIEG	**0,00**			
	dont ne relevant pas du SIEG	**0,00**			
	TOTAL GENERAL	**31 284 420,57**	**0,00**	**28 413 048,98**	**0,00**
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			229,20	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées	54 000,00		216 000,00	

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le total de l'actif est de 267 043 550.71 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 989 646.54 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

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

Note 1

Méthodes générales de présentation

1.1 Conventions générales

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 règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2025 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31 décembre 2024), les novations introduites par le règlement ANC N°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers ayant été reportées d'un an, à savoir aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026, pour les organismes de logement social par le règlement ANC N°2024-04 ;
- Le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N° 2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des Finances et comptes publics et du ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) ;

- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

La société a procédé à la ventilation de son résultat 2025 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 84.22 % a été utilisé.

1.2 Faits significatifs

Contexte géopolitique et inflationniste

En 2025, le contexte économique et financier de la France a été marqué par une croissance du PIB positive mais limitée à 0,9% contre 1,1% en 2024. Le déficit du budget de la France pour l'année 2025 est estimé par la cour des comptes à 5,5% du PIB en raison d'une dynamique des dépenses impossibles à maîtriser, dans le contexte de blocage politique durable à l'Assemblée nationale. De fait, la situation des finances publiques de la France est devenue la plus dégradée de la zone euro et les perspectives de redressement sont repoussées à 2029.

Le point positif sur le plan macro-économique est le net reflux de l'inflation. En effet l'inflation en France en moyenne annuelle sur l'année a atteint un point bas à 0,9% en raison du recul des prix de l'énergie. Dans ce contexte plus favorable, tant en France qu'en zone euro, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire entamée en décembre 2024, en engageant 4 baisses successives de 25 points de base de ses taux directeurs en février, mars, avril et la dernière le 11 juin. Sur la période, le taux de dépôt de la BCE a été ramené de 3% à 2% et le taux de refinancement de 3,15% à 2,15%. Ces baisses se sont immédiatement répercutées sur les taux du marché monétaire, améliorant le coût de nos financements court terme : NeuCP, Euro PP, lignes de crédit bancaires (taux ramenés à partir de juin entre 2,35% à 2,60% vs plus de 4% en 2024).

Agrément de syndic collectif

En juin 2025, Vilogia Premium a obtenu l'agrément de syndic collectif, lui permettant désormais de gérer des copropriétés et de renforcer son positionnement dans l'immobilier durable.

Projet d'extension de compétence de la SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES

VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES, agréée comme société d'HLM depuis mars 2019, a poursuivi en 2024 sa structuration au sein du Groupe Vilogia.
Le 27 décembre 2024, le Conseil d'administration a autorisé la préparation d'un dossier d'agrément en vue d'étendre l'activité à une région limitrophe, dans la continuité de la stratégie de développement fondée sur la montée en compétences, la mutualisation et les perspectives de croissance.
Le 8 décembre 2025, le Conseil a confirmé l'extension territoriale vers la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le cadre de l'ORV du Groupe. Le montage retenu prévoit l'acquisition temporaire d'usufruit par la SCIC, suivie d'un remembrement lors de la vente aux accédants. Le Conseil a validé la note d'intention, les projections financières et autorisé le dépôt du dossier d'agrément.
La Société a depuis engagé les démarches auprès des autorités compétentes et les échanges sont en cours.

Activité

En juin 2025, Vilogia Premium a obtenu l'agrément de syndic collectif. Cet agrément permet désormais à l'entreprise d'assurer la gestion de copropriétés en tant que syndic, renforçant ainsi son positionnement dans le domaine de l'immobilier durable et des services aux copropriétaires.
Le Groupe a poursuivi sa stratégie de valorisation patrimoniale en engageant la transformation de Vilogia Premium en foncière de valorisation en devenant l'outil de portage dédié à l'ORV. Cette évolution s'est traduite par plusieurs opérations :

- La Cession à Vilogia du fonds de commerce regroupant les activités de maîtrise d'ouvrage, d'accession, de vente de patrimoine et de gestion de copropriétés pour un montant de 500 000 euros.
- La cession par Vilogia SA à Vilogia Premium un portefeuille de 2 473 logements locatifs sociaux (dont 506 en pleine propriété et 1 967 en nue-propriété) pour un montant de 101,7 M€.
- la cession par Vilogia Holding de l'usufruit de 1 967 logements pour 59 M€.

la gestion locative et immobilière de ce portefeuille a été confiée à Vilogia SA dans le cadre d'un mandat de gestion, permettant de mobiliser immédiatement les équipes opérationnelles disposant de la connaissance du patrimoine et des locataires.

Activité de gestion ORV

Fin 2023, Vilogia S.A. a cédé l'usufruit de 498 logements de ses logements à Vilogia Premium.
Via un protocole de coopération, contre rémunération, Vilogia Premium commercialise ces logements à la vente et Vilogia en continue la gestion.
Sur 30 ventes prévues au budget, 31 ont été réalisées.
L'activité génère cette année, dans les comptes de Vilogia Premium, 2.8 M€ de loyers, 202 K€ d'honoraires de commercialisation et 337 K€ de résultat de cession.
Vilogia Premium a rémunéré Vilogia à hauteur de 338 K€ au titre de la gestion locative et a supporté les coûts d'entretien pour 192 K€.

Evénements post-clôture

Dans la continuité de la cession de fonds de commerce intervenue entre Vilogia SA et Vilogia Premium, sept opérations immobilières ont été réintégrées au sein de VILOGIA SA ainsi que le transfert automatique des contrats de travail des collaborateurs concernés.

Le transfert des mandats de syndic est engagé ainsi que des activités résiduelles actuellement portées par VILOGIA PREMIUM, en vue de finaliser la réorganisation du périmètre.

Dans le prolongement de la cession du fonds de commerce de VILOGIA PREMIUM à VILOGIA SA intervenue le 31 décembre 2025 et de la poursuite de la réorganisation du périmètre, une convention de garantie a été autorisée entre VILOGIA PREMIUM et VILOGIA SA afin de couvrir les coûts incertains directement imputables à la poursuite involontaire ou résiduelle de certaines activités et opérations demeurant temporairement portées par VILOGIA PREMIUM, telles qu'identifiées contractuellement. Cette convention a pour objet de sécuriser la purge complète des activités résiduelles de VILOGIA PREMIUM, désormais destinée à être recentrée sur son activité foncière locative. La garantie, consentie pour une durée ferme d'un an, est plafonnée à 98 559 129,18 euros. Elle exclut expressément l'activité de syndic de copropriété, dont le transfert demeure traité selon un calendrier distinct.

1.4 Filiales et participations

Au cours de l'exercice 2025, aucune nouvelle SCCV n'a été créée.

Informations relatives aux filiales et participations détenues

Il est rappelé que la Société Vilogia S.A. et la Société Vilogia Premium avait pris une participation dans la SCCV 2023 Lambersart Sainte-Cécile. En début d'année 2025, Vilogia S.A.et Vilogia Premium ont décidé de ne pas poursuivre l'opération et ont cédé conjointement la totalité des parts sociales qu'elles détenaient dans la SCCV Lambersart Sainte-Cécile.

En 2025 la SCCV Comines Howyn a été liquidée. Vilogia Premium est désormais associée à Vilogia S.A. dans 7 SCCV.

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) / INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (6)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3) BRUTE	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3) NETTE	PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SCIC VILOGIA PREMIUM AUVERGNE RHONE ALPES	879423010	68 500,00	(26 209,51)	64,93%	44 500,00	44 500,00	0,00		0,00		
SCIC VILOGIA NOUVELLE AQUITAINE	880510839	68 500,00	(24 671,13)	64,93%	44 510,00	44 510,00	0,00		0,00		
SCIC VILOGIA PREMIUM PAYS DE LOIRE	879504868	68 500,00	(24 228,97)	64,93%	44 510,00	44 510,00	0,00		0,00		
- Participations (8)											
SCCV BOUDERIEZ	822760419	1 000,00	9 522,83	30,00%	300,00	300,00	0,00		0,00	54 000,00	on vente accessi
SCCV FACHES CATTOLICA	825266364	1 000,00	(36 301,01)	30,00%	300,00	300,00	10 650,00		0,00	0,00	on vente accessi
SCCV HELLEMMES SALENGRO	833696909	5000,00	851,89	30,00%	1500,00	1500,00	0,00		0,00	0,00	on vente accessi
SCCV PONT A MARCQ BREL	831986211	5 000,00	74 944,00	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00	0,00	on vente accessi
SCCV RONCHIN BRAILLE	847685724	5 000,00	(2 218,87)	30,00%	1 500,00	1 500,00	586 800,00		0,00	0,00	on vente accessi
SCCV LOMME MITERIE	831986245	5 000,00	30 246,23	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00	0,00	on vente accessi
SCCV BAISIEUX MALTERIE	83984 3281	5 000,00	14 672,24	30,00%	1 500,00	1 500,00	0,00		0,00	0,00	on vente accessi
Autres filiales ou participations (9)					30 030,50	30 030,50					
- Filiales non reprises ci-dessus					1 500,00	1 500,00	747 589,26				
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					173 150,50	173 150,50	1 345 039,26	0,00		54 000,00	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations : La SCCV Comines Howyn a été liquidée en 2025

1.5 Changement de méthodes

Néant.

Note 2

Principales Méthodes d'évaluation des postes de l'actif

2.1 Immobilisations Incorporelles

Elles sont essentiellement composées des droits d'usufruit sur des logements acquis auprès de Vilogia S.A., des logiciels de gestion des activités syndic de copropriété et accession à la propriété ainsi que celui de la comptabilité générale et de suivi des commandes.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat, des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées. Certaines d'entre elles, dont la création a été réalisée en interne (phase de conception et de développement), ont été immobilisées.

L'amortissement des dépenses de création de logiciels ne peut débuter qu'à compter de la mise en production du projet, et par l'inscription de celles-ci au compte 205.

La durée est de 3 à 5 ans selon les durées d'usage estimées des différents projets.

Sont à comprendre dans le coût de production du logiciel créé, destiné à l'usage commercial ou aux besoins propres de l'entreprise, les seuls coûts liés (PCG art. 331-3) :

- A la conception détaillée de l'application (analyse organique) ;
- A la programmation

- A la réalisation de tests et jeux d'essais
- A l'élaboration de la documentation technique destinée à l'usage interne ou externe.

En revanche, sont généralement exclus les frais d'analyse fonctionnelle et les frais postérieurs à la phase de production, comme les dépenses de formation.

Les droits d'usufruit de programmes immobiliers en cours représentant un droit réel sur les biens sont enregistrés pour leur valeur d'entrée.

Ces immobilisations sont amorties sur la durée de l'usufruit.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable. Il n'y a pas lieu de déprécier des immobilisations incorporelles en 2025.

Immobilisations incorporelles en cours

Néant.

2.2. Immobilisations corporelles

TERRAINS

Leur coût d'acquisition correspond à leur coût d'achat majoré notamment des frais suivants :

- Indemnités d'évictions
- Honoraires de géomètres
- Frais de démolitions et de murages
- Frais de cadastre
- Frais de sondages

Durant l'exercice, Vilogia Premium a acquis, fin 2025, 2 473 logements locatifs sociaux en pleine propriété.

Les terrains sont évalués à 48 517 983.14 euros.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable.
La société n'a pas estimé nécessaire de comptabiliser une dépréciation au 31/12/2025.

IMMEUBLES DE RAPPORT

Leur valeur brute correspond à leur prix de revient y compris les frais d'acquisition (notaires, enregistrement et géomètres), frais de maîtrise d'ouvrage, de conduite d'opérations, et éventuellement frais financiers.

Les constructions des achats de patrimoine de l'exercice sont évaluées à 113 208 627.32€

Ces immobilisations seront amorties par composant sur des durées qui diffèrent selon le type d'opération.

Aucune dépréciation de ces constructions n'a été comptabilisée.

TRAVAUX D'AMELIORATION

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 10 à 33 % selon la nature des immobilisations.

IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT

Néant.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

A la clôture de l'exercice, des avances sur immobilisations en cours sont comptabilisées pour 27 137.20€

2.3. Immobilisations financières

Elles sont comptabilisées à leur coût historique et représentent les titres de participations, les dépôts et cautionnement et les titres nantis.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition.

Cette valeur est déterminée en tenant compte de la quote-part des capitaux propres mais elle peut également tenir compte des perspectives de rendement et d'évolution générale.

Durant l'exercice les parts des SCCV BRADEFORD et STE CECILE ont été cédées respectivement pour 825 € et 100 €. Des avances ont été faites à la SCCV RONCHIN BRAILLE (SAL) pour 216 000€ et des remboursements liés aux avances à la SCCV COMINES HOWYN (SAJ) ont été effectués.

ETATS DES IMMOBILISATIONS

Partie 4 Fiche 4.3

4.3.1 - TABLEAU 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 abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Baux long terme et droits d'usufruit	12 861 336,89				792 382,71	12 068 954,18
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						-
Autres immobilisations incorporelles	837 887,15				50 000,00	787 887,15
Total I	**13 699 224,04**	**-**	**-**	**-**	**842 382,71**	**12 856 841,33**
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus		48 517 983,14				48 517 983,14
Terrains aménagés, loués, bâtis						-
Agencements - Aménagements de terrains						-
Total II	**-**	**48 517 983,14**	**-**	**-**	**-**	**48 517 983,14**
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		113 208 627,32				113 208 627,32
Additions et remplacements de composants (1)						-
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A						-
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						-
Additions et remplacements de composants (1)						-
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B						-
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C						-
Total III [A+B+C]	**-**	**113 208 627,32**	**-**	**-**	**-**	**113 208 627,32**
Install. techniques - Matériel - Outillage						
Total IV			**-**	**-**	**-**	**-**
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 525,90					3 525,90
Matériel de transport	-					-
Matériel de bureau et matériel informatique	90 340,00					90 340,00
Mobilier	14 490,34					14 490,34
Diverses	-					-
Total V	**108 356,24**	**-**	**-**	**-**	**-**	**108 356,24**
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation						
Total VI	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure						-
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration						-
- Additions et remplacements de composants (1)						-
Avances et acomptes		27 137,20				27 137,20
						-
Total VII	**-**	**27 137,20**	**-**	**-**	**-**	**27 137,20**
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	**108 356,24**	**161 753 747,66**	**-**	**-**	**-**	**161 862 103,90**
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	174 167,00	549,00			925,00	173 791,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	1 204 039,26	216 000,00		75 000,00		1 345 039,26
Titres immobilisés (droit de créance)	134 308,31					134 308,31
Prêts participatifs						-
Prêts principaux pour accession						-
Prêts complémentaires pour accession						-
Prêts aux S.C.C.C.						-
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						-
Intérêts courus						-
Total IX	**1 512 514,57**	**216 549,00**	**-**	**75 000,00**	**925,00**	**1 653 138,57**
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	**15 320 094,85**	**161 970 296,66**	**-**	**75 000,00**	**843 307,71**	**176 372 083,80**

Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

Les amortissements sont de type linéaire et ont été calculés prorata temporis. En 2025, la dotation aux amortissements s'élève à 843 418,58 euros.

METHODE D'AMORTISSEMENT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Usufruit	15 ans
Immobilisations incorporelles	3 à 5 ans
Immeubles de rapport et Bâtiment Administratif	Voir le tableau ci-dessous (décomposition par famille de composants)
Matériel et Mobilier de bureau	3 à 10 ans

Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les acquisitions de patrimoine sans travaux prévus

Composants	Collectif		Individuel	
Equipements	%	Durée	%	Durée
Gros Œuvre Bâtiment	75,2	50	78,3	50
Gros Œuvre Toiture	2,5	50	2,5	50
Ascenseur	2,8	15	0,0	Néant
Electricité Intérieur	4,2	25	4,2	25
Electricité Parties Communes	1,0	25	0,0	Néant
Plomberie	4,6	25	3,7	25
Etanchéité	1,1	15	0,0	Néant
Ravalement	2,1	15	2,7	15
Menuiserie Extérieure	2,0	25	4,1	25
Menuiserie Annexe	0,3	25	0,3	25
Menuiserie Garage	0,5	25	0,5	25
Menuiserie Porte	0,5	25	0,5	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,2	25	3,2	15
Pourcentage et durée moyenne	100	43,83	100	44,61

La vente des logements de Vilogia SA ayant été réalisée le 31/12/2025, aucune dotation n'a été comptabilisée sur l'exercice 2025.

ETATS DES AMORTISSEMENTS

Partie 4 Fiche n°4.4.1

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Baux long terme et droits d'usufruits	1 685 244,29	857 422,46		108 111,34	2 434 555,41
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	**1 685 244,29**	**857 422,46**	**0,00**	**108 111,34**	**2 434 555,41**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
TOTAL III	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	1 941,66	705,18			2 646,84
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	84 645,38	4 856,92			89 502,30
Mobilier	4 446,06	1 452,82			5 898,88
Diverses					0,00
TOTAL V	**91 033,10**	**7 014,92**	**0,00**	**0,00**	**98 048,02**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (3)	**1 776 277,39**	**864 437,38**	**0,00**	**108 111,34**	**2 532 603,43**

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ...(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

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

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	
	50 ans

Partie 4 Fiche n°4.4.2

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit		87 092,54		21 018,80	108 111,34
Autres postes d'immobilations incorporelles					0,00
Total I	**0,00**	**87 092,54**	**0,00**	**21 018,80**	**108 111,34**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)					0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
Total III	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
Mobilier					0,00
Diverses					0,00
Total V	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL	**0,00**	**87 092,54**	**0,00**	**21 018,80**	**108 111,34**

2.4. Comptes de stocks

Les stocks et en-cours en valeur brute (sans dépréciation) s'élèvent à 51 428 433.72 euros.

Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement.

Les travaux faits par la Société pour elle-même sont valorisés comme suit :

Il s'agit de la conduite d'opérations et maîtrise d'ouvrage (COMO) qui correspond à 2.45 % de la masse des achats comptabilisés (foncier & travaux) pour les opérations neuves en maitrise d'ouvrage directe et 2% pour les opérations en VEFA.

Ces frais s'élèvent à 407 516.82 euros en 2025.

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).

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains et des immeubles en cours et achevés est inférieure à la valeur comptable. La société a comptabilisé en 2025 des dépréciations à hauteur de 33 306.90€.

Les intérêts activables, soit le produit du cout moyen du financement et de l'encours moyen des dépenses engagées durant la période allant du jour de la dépense jusqu'à la date de fin d'exercice ou la date de réception technique si celle-ci a eu lieu dans l'année, sont inclus dans le prix de revient des constructions dans la limite de la charge réelle d'intérêts constatée dans les comptes de l'exercice et la limite de la marge afin de ne pas constater de marge négative.

Pour 2025, le montant intégré aux couts aux opérations est de 288 226.85 euros.

7.1.1 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 COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	SORTIES DE STOCKS (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	**3 136 228,26**	**5 898 463,75**	**0,00**	**0,00**	**1 548 533,33**	**6 566 631,94**	**(6 974,17)**	**4 023 567,57**	**887 339,31**
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00							0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	23 019 063,71	11 317 632,19	288 226,85	407 516,82	8 410 855,51	22 147 637,20	(17 831,26)	21 313 489,14	(1 705 574,57)
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	**23 019 063,71**	**11 317 632,19**	**288 226,85**	**407 516,82**	**8 410 855,51**	**22 147 637,20**	**(17 831,26)**	**21 313 489,14**	**(1 705 574,57)**
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	399 817,73	2 916,29			43 155 428,42	23 655 839,13	16 650 642,15	3 251 681,16	2 851 863,43
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués									
3581 - Location accession	23 584 404,87				13 487 248,56	14 231 957,58		22 839 695,85	(744 709,02)
3582 - 3587 - Autres logements	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	**23 984 222,60**	**2 916,29**	**0,00**	**0,00**	**56 642 676,98**	**37 887 796,71**	**16 650 642,15**	**26 091 377,01**	**2 107 154,41**
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 (c)	**50 139 514,57**	**17 219 012,23**	**288 226,85**	**407 516,82**	**66 602 065,82**	**66 602 065,85**	**16 625 836,72**	**51 428 433,72**	**1 288 919,15**

(a) Y compris les virements de classe 2.

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

(c) Total des colonnes 3 "Achats et coûts externes" et 4 "Frais financiers" = somme des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608
Total colonne 4 "Frais financiers" = total des colonnes 2 et 3 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"
Total colonne 5 "Coûts internes" = total des colonnes 4 et 5 du tableau 4.12.1 de la fiche 04-"Annexe"

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves		288 226,85		407 516,82	695 743,67
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	**0,00**	**288 226,85**	**0,00**	**407 516,82**	**695 743,67**

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

Les coûts internes sont calculés au coût réel chaque année et répartis sur les programmes en fonction de l'investissement de l'année. L'intégration des coûts internes est plafonné à 2% ou 200 000 € sur les opérations en VEFA.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 3	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			**304 533,14**
	Frais de notaire	304 533,14	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			**710 577,32**
	Frais de notaire	710 577,32	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			**2 174,53**
	Frais de notaire	2 174,53	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			**129 643,77**
	Frais de notaire	129 643,77	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			**104 551,13**
	Frais de notaire	56 639,82	
	Impôts et taxes	47 911,31	
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	**1 251 479,89**

2.5 Créances d'exploitation et autres créances diverses

Ces créances correspondent à des créances certaines dans leur principe à la date de clôture et sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Le cas échéant, elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur comptable.

Une provision a été constatée au 31/12/2025 pour couvrir les créances des locataires PSLA sortis à hauteur de 22 637.22 euros et de 25 613.95 pour les locataires présents. Compte tenu de la provision déjà constituée en 2024 une reprise de 125 526.54 euros a été réalisée.

Les avances aux sociétés civiles coopératives de construction représentent en valeur brute un total de 75 576,60 euros, identique à 2024.Les fonds mandants des copropriétés représentent en valeur brute un total de 18 624 527.55 euros et divers pour 844 971.98 euros. Ces fonds correspondent principalement aux comptes bancaires des copropriétés (15 344 K€) et aux comptes clients des copropriétaires (1 508 K€).

ETAT DES CREANCES

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU 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	1 345 039,26	597 450,00	747 589,26
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	**1 345 039,26**	**597 450,00**	**747 589,26**
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	851 680,91	851 680,91	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	258 611,13	258 611,13	0,00
Clients douteux ou litigieux	0,00		0,00
Créances sur acquéreurs	466 448,35	466 448,35	0,00
Autres créances clients	1 798 603,41	1 798 603,41	0,00
Personnel et comptes rattachés	39 026,17	39 026,17	0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 121,94	11 121,94	0,00
Etat et collectivités publiques :	2 722 982,45	2 722 982,45	0,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	2 722 982,45	2 722 982,45	0,00
Groupe et associés et opération de coopération	2 275 338,06	2 275 338,06	0,00
Groupe	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	75 576,60	75 576,60	0,00
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 199 761,46	2 199 761,46	0,00
Débiteurs divers :	19 789 100,86	19 789 100,86	0,00
Opérations pour le compte de tiers	1 010 124,90	1 010 124,90	0,00
Autres créances (1)	18 778 975,96	18 778 975,96	0,00
TOTAL II	**28 212 913,28**	**28 212 913,28**	**0,00**
Charges constatées d'avances	0,00		0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (I + II + III)	**29 557 952,54**	**28 810 363,28**	**747 589,26**

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	
subventions d'exploitation à recevoir	1 650 116,60
TVA	1 072 064,85

Note 3

Principales Méthodes d'évaluation des postes du passif

3.1 Résultats et autofinancements

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH) — Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	(21 779,13)	1 390 589,58	918 060,24	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	808 193,05	679 707,97	789 119,11	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	24 404 070,60	26 623 023,44	27 700 432,43	
d) Charges récupérées (comptes 703)	23 605,07	271 788,96	0,00	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	**25 188 658,58**	**27 030 942,45**	**28 489 551,54**	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	**(0,00)**	**0,05**	**0,03**	**0,03**

3.2. Capitaux propres

Au 31 décembre 2025, le capital social de la Société s'élève à 69 248,97 euros.

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		558,541.16		623,384.19			(64,843.03)	
12 - Résultat de l'exercice N-1		566,129.63		499,236.33			66,893.30	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		**0.00**		**0.00**			**0.00**	
							0.00	
							0.00	
							0.00	
							0.00	
							0.00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0.88			0.12
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0.00			0.00
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0.00				0.00%	0.00		0.00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0.00				0.00%	0.00		0.00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0.00		0.00			0.00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0.00					0.00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	0.00		0.00			0.00		
10688 Réserves diverses	0.00		0.00			0.00		
457 - Dividendes					0.00%	0.00		0.00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	1,124,670.79		1,122,620.52			2,050.27		
TOTAUX	**1,124,670.79**	**1,124,670.79**	**1,122,620.52**	**1,122,620.52**		**2,050.27**	**2,050.27**	

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

3.3. Provisions

La totalité de la provision pour litige RH a été reprise pour 5200 euros.

Une provision couvrant trois litiges existait à la clôture 2024 à 22 500 euros, elle a été portée à 154 000 euros en raison de l'évolution d'un de ces dossiers.

Une autre provision pour risques, constituée antérieurement s'élève à 75 069 euros.
Cette provision sert à couvrir les risques de pertes sur les SCCC en cours de dissolution.

Il reste une provision constituée sur les exercices précédents, constituée pour couvrir le risque de ne pas réussir à encaisser les régularisations de charges débitrices auprès des accédants LOA en phase locative. Elle s'élève à 1 390 euros.

TABLEAUX DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
PROVISIONS				
Pour litiges	27 700,00	131 500,00	5 200,00	154 000,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00 (3)	0,00
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	156 354,40	0,00	79 895,64 (3)	76 458,76
TOTAL II	**184 054,40**	**131 500,00**	(2) **85 095,64**	**230 458,76**
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	16 640,83	33 306,90	16 640,83	33 306,90
Immeubles en cours	65 282,04	0,00	65 282,04	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	**81 922,87**	**33 306,90**	**81 922,87**	**33 306,90**
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	173 777,71	0,00	125 526,54	48 251,17
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	**173 777,71**	**0,00**	**125 526,54**	**48 251,17**
TOTAL VI (III + IV + V)	**255 700,58**	**33 306,90**	**207 449,41**	**81 558,07**
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**439 754,98** (1)	**164 806,90** (1)	**292 545,05**	**312 016,83**

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	164 806,90	292 545,05
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		167 018,51
	de provisions non utilisées (*)		125 526,54
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine,etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

3.4 Dettes d'exploitation et diverses

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.

ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00			0,00	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	69 991 174,35	689 579,52	61 543 595,82	7 757 999,01	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	0,00	Non ventilable (3)		0,00	
1654	Redevances location - accession	199 590,40		199 590,40	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	163 681 270,08	153 228 090,72	3 216 362,88	7 236 816,48	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	282 860,37	282 860,37		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	**234 154 895,20**	**154 200 530,61**	**64 959 549,10**	**14 994 815,49**	**0,00**
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attribbutaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 997 882,06	3 709 452,86	288 429,20		
419	Clients créditeurs	60 477,79	60 477,79		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 043 579,10	1 043 579,10	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	562 969,79	562 969,79	0,00		
44	**Etats et autres collectivités publiques :**	493 552,03	493 552,03	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	493 552,03	493 552,03	0,00		
45	**Groupe, associés et opérations de coopération**	35 164,95	35 164,95	0,00		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	18 834,46	18 834,46	0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	16 330,49	16 330,49	0,00		
46	**Créditeurs divers :**	19 303 257,00	12 412 682,50	6 890 574,50		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	19 303 257,00	12 412 682,50	6 890 574,50		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	1 383,51	1 383,51	0,00		
	TOTAL II	**25 498 246,23**	**18 319 242,53**	**7 179 003,70**	**0,00**	**0,00**
487	**Produits constatés d'avance :**	2 356 799,07	0,00	2 356 799,07		
4871	Sur exploitation	2 105 047,60		2 105 047,60		
4872	Sur vente de lots en cours	251 751,47		251 751,47		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
	TOTAL III	**2 356 799,07**	**0,00**	**2 356 799,07**		
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	**262 009 940,50**	**172 519 773,14**	**74 495 351,87**	**14 994 815,49**	**0,00**

RENVOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	170 767 536,00
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	20 272 372,18
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

Note 4

Autres informations sur les comptes annuels

4.1 Ventilation du chiffre d'affaires

L'activité 2025 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 27 700 432,43 € se répartissant de la manière suivante :

Par secteurs d'activités (en euros)

Ventes d'immeubles et terrains	Syndic de Copropriété	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Prestations de services et activités annexes	Total
Exercice 2025					
18 878 480	2 913 362	3 899 150	0	2 009 440	27 700 432
68%	11%	14%	0%	7%	100%
Exercice 2024					
17 517 810	2 646 949	3 783 848	271 789	2 402 628	26 623 023
66%	10%	14%	1%	9%	100%

4.2 Equilibre d'exploitation et financier

Promotion
Le prix de revient des lots vendus s'élève à 16 650 642,15 Euros.

Résultat financier

L'exercice se traduit par un résultat global de – 1 600 362,52 Euros, qui se présente ainsi :

- Les produits financiers : 789 119,11 €
- Les charges financières : - 2 389 481,63 €

Résultat

Le résultat de l'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice de 989 646.54 Euros. Il se décompose comme suit :

- Résultat d'exploitation : 1 974 824.82 €
- Résultat financier : – 1 600 362.52 €
- Résultat exceptionnel : 785 243.24 €

4.3 Charges et produits exceptionnels

Il est à noter au titre des charges et produits exceptionnels, les éléments suivants :

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		13 726,13
Penalités et amendes	3 987,00	
Autres charges exeptionnelles	9 739,13	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		756 215,17
- Cessions (2)		756 215,17
cession fd de commerce	50 000,00	
cessions d'usufruits	705 290,17	
cession de titres SCCV	925,00	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		0,00
678 - Autres (1) (2)		68 423,84
autres charges exceptionnelles	68 423,84	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	**838 365,14**	**838 365,14**

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS
II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		38 831,42
dégrevement d'impots	2 528,00	
penalité SLS	3 351,08	
autres produits exceptionnels	32 952,34	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 543 481,90
produit de cession de fond de commerce	500 000,00	
produit de cession d'usufruits	1 042 115,80	
produits de cession de titres	1 366,10	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		0,00
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		41 295,06
produits exeptionnels divers (dont protocole transaction 25191.33	41 295,06	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	**1 623 608,38**	**1 623 608,38**

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

4.4 Ventilation par catégorie d'effectif (Article 24 – paragraphe 22 du Décret du 29 novembre 1983)

L'effectif de Vilogia Premium se compose de 72 salariés dont 62 CDI et 10 CDD

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	**72,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Cadres	28			
Non cadres	44			
Gardiens d'immeubles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
Personnels d'immeubles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
Personnel de maintenance	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
TOTAL	**72,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dont effectif de l'organisme à plein temps	71			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	1			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	1			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIEET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	64	10	74,00
- Fins de contrats au cours de l'année		- 2	- 20	- 22,00
+ Contrats signés au cours de l'année		+ 0	+ 20	+ 20,00
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice		**62**	**10**	**72**

4.5 Transferts de Charges

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	50 418,41		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	**50 418,41**	**0,00**	**0,00**

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

4.6 Autres informations

Montant des avances et crédits alloués aux dirigeants sociaux
Néant.

Montant des rémunérations alloués aux organes

La rémunération des organes de direction n'est pas fournie car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Engagements hors bilan

Depuis le transfert des salariés de Vilogia S.A. vers Vilogia Premium, les indemnités de fin de carrière ont été calculées et constituent un engagement hors bilan selon les modalités ci-dessous :

« A condition de bénéficier d'une retraite à taux plein, le (la) salarié(e) percevra au jour de son départ effectif, une indemnité de départ en retraite dont le montant est calculé comme suit :

- 1,5/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois, après 10 ans révolus d'ancienneté ;
- L'indemnité est majorée de 0,3/12ème de la rémunération totale perçue au cours des 12 derniers mois par année supplémentaire d'ancienneté après la 10ème année ;
- Le calcul de l'ancienneté s'apprécie en tenant compte de l'ancienneté continue acquise au sein des anciennes entités juridiques constituant le Groupe Vilogia. »

L'engagement pour indemnités de départ en retraite est basé sur un départ à 64 ans à l'initiative du salarié. Elle est calculée, selon la méthode prospective, en fonction de l'âge du salarié, de son ancienneté, des modalités de calcul prévues dans l'Accord d'adaptation Vilogia du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 3.96%, d'un taux annuel de progression des salaires de 5.00% et un turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 4.87%.

Cet engagement est calculé en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 64 ans. Il est actualisé au taux de 3.96% et le montant de la prime progresse de 5.00% l'an.

Engagements par signature

GARANTIES RECUES : concernant les 233 672 444 d'emprunts auprès des établissements de crédit, Vilogia Premium a reçu des cautionnements à hauteur de 68 488 174 euros de ces montants.

La ligne « Avals, cautions, garanties » retrace les garanties obtenues par l'organisme, hormis celles qui découlent de l'activité de prêt-accession à la propriété effectuée dans le cadre de la réglementation HLM. Les garanties d'emprunts, délivrées par exemple par les collectivités territoriales ou la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) ne doivent pas être mentionnées, car elles ne sont pas obtenues par l'organisme, mais sont délivrées au bénéfice des établissements prêteurs

Tableau n° 1 Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

ENGAGEMENTS

LIBELLES 2	MONTANT 3
Avals, cautions, garanties reçus	
Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
Avenants en cours (accession P.A.P.)	
Emprunts locatifs et autres	
Créances escomptées non échues	
Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
Autres engagements reçus	
TOTAL	0,00

LIBELLES 2		MONTANT 3
Avals, cautions, garanties donnés		
Octroi de prêts :		0,00
- Contrats signés de prêts principaux		
- Contrats de prêts complémentaires		
- Autres contrats		
Redevances crédit-bail restant à courir		
Autres engagements donnés		644 042,00
Reste à comptabiliser sur :		
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)		
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)		
- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)		
Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)		
Engagements divers	644 042,00	
TOTAL		644 042,00

COMMERCIALISATION

LIBELLES 2	MONTANT 3
Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	28 212 500,00
Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL	28 212 500,00

LIBELLES 2	MONTANT 3
Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL	0,00

LIBELLES 2	MONTANT 3
Engagements de la personne physique	
Appels de fonds	
Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL	0,00

LIBELLES 2	MONTANT 3
Immeubles à réaliser	
Fournisseurs	
Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL	0,00

Garantie de rachat PSLA

Afin de sécuriser les opérations d'accession 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 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% par année écoulée.

Impôt sur les bénéfices

L'impôt à payer sur les sociétés a été enregistré dans les comptes au 31/12/2025 pour 170 059 euros.

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	7 320 471,34	13 653 076,44	24 380 465,53	26 351 234,48	27 700 432,43
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(674 341,97)	438 076,40	(21 779,13)	1 582 157,39	1 875 385,97
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(611 454,11)	446 079,91	105 361,39	566 129,63	989 646,54
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	57,83	79,64	77,29	79,17	69,33
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	3 738 038,58	4 034 600,29	4 424 170,34	3 714 792,94	3 702 200,11
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 494 523,47	1 518 143,63	1 679 052,19	1 737 669,26	1 508 435,15

Identité de la société-mère consolidante

Vilogia Premium est consolidée, au 31 décembre 2025, par mise en équivalence, par Vilogia Holding SA d'HLM.

INFORMATIONS SUR L'ENTITÉ QUI ÉTABLIT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand

Nom de l'entité	VILOGIA HOLDING
Siège social	271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq
N° d'identification (si entité française)	457 509 347
Lieu d'obtention des états financiers consolidés	GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE METROPOLE

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit

Nom de l'entité	VILOGIA HOLDING
Siège social	271 Boulevard de Tournai 59650 Villeneuve d'Ascq
N° d'identification (si entité française)	457 509 347
Lieu d'obtention des états financiers consolidés	GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE METROPOLE



Vilogia Premium
271 Boulevard de Tournai
59650 Villeneuve d'Ascq

www.vilogia-premium.fr