

# RAPPORT FINANCIER



# SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2018.....	4
BILAN ET COMPTE DE RESULTAT.....	18
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS .....	22
NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION.....	22
1.1 CONVENTIONS GENERALES.....	22
1.2 DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX .....	22
1.3 CHANGEMENT DE METHODES .....	22
1.4 FAITS SIGNIFICATIFS .....	23
NOTE 2 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF .....	24
2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	24
2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	25
☐ TERRAINS.....	25
☐ IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS.....	25
☐ TRAVAUX D'AMELIORATION.....	25
☐ AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	25
☐ IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT.....	26
☐ IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS.....	26
☐ CONDUITE D'OPERATIONS ET MAITRISE D'OUVRAGES (COMO).....	26
☐ MALI TECHNIQUE.....	26
ETAT DES IMMOBILISATIONS .....	27
2.3 AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS.....	28
ETAT DES AMORTISSEMENTS .....	30
2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES .....	31
2.6 COMPTES DE STOCKS .....	31
☐ OPERATIONS D'AMENAGEMENT.....	32
2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES .....	32
2.8 AUTRES CREANCES DIVERSES .....	33
2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ELEMENTS FONGIBLES.....	33
NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF.....	34
3.1 LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT .....	34
3.2 PROVISIONS .....	34
☐ PROVISIONS POUR INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE ET MEDAILLE DU TRAVAIL.....	34
☐ PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMMAUX .....	35
☐ PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS .....	35
☐ PROVISION AMIANTE.....	35
ETAT DES PROVISIONS.....	37
3.3 CLIENTS CREDITEURS.....	37
3.4 DETTES D'EXPLOITATION.....	37
☐ CHARGES A PAYER .....	38
☐ PRODUITS A RECEVOIR .....	38
☐ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE.....	38
☐ CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros) .....	39
3.5 DETTES DIVERSES.....	39
ETAT DES CREANCES ET DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR .....	40
NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS.....	42
4.1 NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS .....	42
☐ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	42
4.2 DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHECAIRES .....	42
4.3 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE .....	43
4.4 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES .....	44
4.5 ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS ET DONNES .....	44
4.6 MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX.....	44

4.7 MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS.....	45
4.8 VENTILATION DE L'IMPOT .....	45
4.9 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES .....	45
☐ PAR SECTEURS D'ACTIVITES (EN MILLIERS D'€).....	45
☐ PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES.....	45
4.10 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS .....	46
4.11 VENTILATION PAR CATEGORIE D'EFFECTIF .....	47
4.12 DETTES FUTURES D'IMPOT .....	47

# RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2018

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte,

- d'une part, 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 2018, des résultats de cette activité, et des perspectives d'avenir, puis soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport ;
- d'autre part, pour vous demander de vous prononcer sur les modifications statutaires tel que proposées.

## **Règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes comptables ont été appliquées en conformité avec le règlement de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) n°2015-04 et l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015.

La société Vilogia applique le règlement de l'ANC n° 2014-03 mis à jour par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016.

## **Faits marquants et Activité de la Société**

### ***Création d'un groupement d'intérêt économique avec l'office Lille Métropole Habitat, « LA META »***

Vilogia et l'OPH Lille Métropole Habitat ont constaté leur implication commune dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain mais aussi dans des opérations de traitement du patrimoine dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, notamment pour une vingtaine de projets de renouvellement urbain dont 17 retenus au titre du NPNRU, soit près de 7 000 logements.

Afin de porter ces enjeux, les instances décisionnelles de Lille Métropole Habitat et de Vilogia respectivement réunis les 14 et 28 mars 2018, ont décidé de la création d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE). Une Assemblée Générale constitutive en date du 22 mai 2018 a donc adopté le contrat constitutif ainsi que les statuts du GIE, dénommé « LA META - La Mutualisation des Energies pour Transformer et Aménager », lequel a pu être immatriculé au Greffe du Tribunal de Commerce de Lille Métropole sous le numéro 842.538.951, le 24 septembre 2018.

Ce GIE accompagnera ses membres dans l'ANRU 2 dans des missions d'ingénierie financière principalement.

### ***Signature d'un protocole de partenariat entre le Groupe Vilogia et le Groupe CDC Habitat***

Dans le courant de l'année 2018, votre société a pu analyser qu'elle partageait avec le Groupe CDC Habitat des enjeux tels que l'augmentation et l'amélioration du parc immobilier français et l'amplification de son engagement au service de la production de logements abordables et de qualité, par le biais d'actions exemplaires, volontaires et porteuses de développement.

Ainsi, il a été initié une coopération entre les Groupes VILOGIA et CDC Habitat par la signature le 10 octobre 2018 d'un protocole comprenant un volet capitalistique et de gouvernance aux termes duquel, des cessions de participations ont été opérées ; et un partenariat opérationnel pour croiser et mettre en commun certaines expertises bien identifiées liées aux métiers du logement social ou du logement intermédiaire.

### ***Transformation du mode de gestion de la société***

Le Conseil d'administration dans sa séance en date du 28 mars 2018, a délibéré en faveur de la transformation du mode de gestion de la société en société anonyme dualiste.

Ainsi, les actionnaires réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, le 31 mai 2018, ont approuvé cette transformation, modifié en conséquence les statuts de la Société, et nommé un Conseil de surveillance. Le Conseil de surveillance nouvellement nommé a pu élire en son sein les Président et Vice-Président, respectivement Messieurs Jean-Pierre GUILLON et Gérard MEAUXSOONE. Trois membres du Directoire ont été nommés, savoir MM. Philippe DEHOUE, Stéphane GANEMAN-VALOT et Philippe REMINGON, par ailleurs nommé Président du Directoire.

D'un point de vue opérationnel, votre Société a poursuivi durant l'exercice 2018, son activité de bailleur social. Le développement de l'activité reste soutenu et s'est poursuivi dans plusieurs domaines : acquisition de logements neufs en VEFA et en production locative.

Dans le même temps, une politique active de réhabilitation du parc existant s'est poursuivie.

### ***Activité locative***

Le chiffre d'affaires locatif s'est établi à un montant de 283 millions d'euros en 2018, en diminution de 3,1 % par rapport à l'exercice précédent. En 2018, la loi de finances nous a imposé une remise sur le loyer acquitté par le locataire. Cette mesure entraîne une baisse du chiffre d'affaires de 9 millions d'euros.

Le taux de vacance globale est de 4,96 % en 2018, contre 4,28 % en 2017.

Le taux de la vacance exploitable augmente à 2,12 % en 2018, contre 1,42 % en 2017.

Nous constatons également une augmentation du taux d'impayés en 2018 : 2,36 % contre 1,83 % en 2017.

### ***Gestion patrimoniale***

En 2018, Vilogia a investi 139 millions d'euros en réhabilitation du patrimoine, gros entretien et réparations, ainsi qu'en entretien courant.

Ce niveau d'activité répond à la volonté de votre Société de maintenir à un degré élevé l'entretien et l'amélioration de son patrimoine, mais aussi de mettre en application des engagements figurant dans les 14 conventions PRU en cours, qui nous engagent encore dans des réhabilitations importantes dans les années à venir (ANRU 1 et ANRU 2).

Au cours de cet exercice, 229 logements ont été vendus à l'unité pour un chiffre d'affaires de plus de 20 millions d'euros.

Les ventes de patrimoine s'inscrivent dans la volonté de votre Société d'accompagner le locataire dans son parcours résidentiel en lui permettant de passer du statut de locataire à celui de propriétaire, et de favoriser la mixité sociale.

### ***Promotion – production locative***

Au cours de l'année 2018, Vilogia a livré 3 795 logements et commerces, dont 404 en production interne, 1 098 en VEFA et 476 en travaux sur acquisitions. Votre Société a par ailleurs procédé à l'acquisition de 1 894 logements et commerces (dont 889 à Paris, 549 à Marseille, 213 dans l'Est, 10 à Lyon et 233 sur Nantes).

Le montant de ces investissements représente 422 millions d'euros pour l'exercice 2018.

### ***Activité accession***

L'activité enregistrée en 2018 a produit un chiffre d'affaires de 28,2 millions d'euros, pour un prix de revient de 23,3 millions d'euros. Les ventes correspondent à 134 logements, lots et commerces pour un montant de 22 millions d'euros, à la cession du patrimoine de la Convention Public d'Aménagement (CPA) de Bègles pour un montant de 3,6 millions d'euros, ainsi qu'à la cession de terrains et aménagements pour 2,6 millions d'euros.

La production stockée de l'année se monte à 45 millions d'euros soit une croissance de 30% par rapport à 2017.

### ***Activité accession soumise à la SGA (Société de Garantie de l'Accession HLM)***

La convention de garantie signée en date du 18 juillet 2003 s'est poursuivie.

Nous avons versé, au titre de cette convention, un montant de 6 603,43 euros TTC pour 2018.

## **Environnement économique et financier**

Après une année de croissance soutenue du PIB de 2,3% en 2017, l'économie française a connu un net ralentissement en 2018 avec une croissance ramenée à 1,5%, contre une prévision initiale de Bercy de 1,7%. L'exacerbation des tensions commerciales entre la Chine et les Etats Unis, les incertitudes liées au Brexit, la montée des populismes en Europe, la forte détérioration du climat social en France ont eu un impact très négatif. De plus, l'augmentation massive des endettements publics et privés, pour un volume supérieur à celui qui précédait la crise financière de 2007-2008, et la crise latente sur certains compartiments du marché (leveraged loans) constitue également un facteur de risque.

En raison de cet accroissement des risques, les perspectives de croissance et d'inflation pour 2019 en zone euro sont revues à la baisse (même en Allemagne). Le regain d'inflation constaté en 2018 en France (inflation moyenne de 1,85% vs 1% en 2017 et 0,20% en 2016) ne se poursuivra pas en 2019 (niveau d'inflation de la zone euro attendu à 1,2% par la BCE). De fait, le resserrement de la politique monétaire de la banque centrale européenne avec une hausse des taux directeurs est jugé peu probable en 2019 et n'interviendra pas avant 2020.

Pour les organismes du logement social, l'année 2018 a été celle du blocage des loyers, de l'application de la RLS (réduction de loyer de solidarité), de l'augmentation de la TVA réduite de 5,50% à 10% et de la hausse des cotisations CGLLS. L'impact cumulé de toutes ces mesures sur la capacité d'autofinancement pour l'ensemble des bailleurs sociaux est de 1,2 Mds € en 2018 et 2019, dont 850 M€ pour la seule RLS. En 2020, la RLS devrait atteindre 1,5 Mds € et l'ensemble des prélèvements, un montant de 2,1 Mds €.

Pour Vilogia, le montant de la RLS en 2018 a été de 9,8 M€ et la hausse de la CGLLS de 2,5 M€.

Afin d'aider les bailleurs sociaux à faire face à ces prélèvements et à la hausse de la TVA, le Gouvernement a pris des mesures sur leur dette, tout d'abord en décidant de bloquer le taux du livret A à 0,75% en 2018 et 2019, puis en mettant en place une nouvelle formule de calcul de l'indice à compter de 2020 (moyenne inflation et EONIA avec un taux plancher à 0,50% et un arrondi à 10 points de base). Cette nouvelle formule devrait permettre un gain de 30 points de base par rapport à l'ancienne.

La CDC a également mis en œuvre des mesures d'accompagnement sur la dette et notamment des réaménagements d'encours (rallongements et transformations partielles à taux fixe), ainsi que des enveloppes de nouveaux financements à taux fixe bonifiés avec différé d'amortissement de 20 ans (prêts « Booster ») et une nouvelle enveloppe de « PHB 2.0 » de 2 Mds € (prêts à taux 0% et avec différé d'amortissement de 20 ans).

En 2018, Vilogia a négocié et a mis en œuvre des réaménagements d'encours avec la CDC, avec 48 M€ de rallongements, 50 M€ de transformation d'encours livret A à taux fixe et 231 M€ de baisse de marges. Sur les premières années, de 2018 à 2023, ces réaménagements auront un impact cumulé positif sur la CAF de 12,7 M€. Vilogia a également obtenu une première notification d'enveloppe de PHB 2.0 de 14,3 M€.

Outre ces mesures sur la dette et les nouveaux financements, le Gouvernement a demandé à la CDC de capitaliser à hauteur de 700 M€, une foncière pour porter la nue-propriété d'environ 7 000 logements locatifs sociaux.

D'autre part, la loi ELAN votée en 2018, impose dès 2021 un seuil minimal de 12 000 logements pour les groupes.

Cela vise à provoquer une consolidation du secteur par des rachats en bloc, des fusions ou des constitutions de « SAC » (sociétés anonymes de coordination - prévues dans la loi). Les bailleurs sociaux devront également réaliser des économies de fonctionnement et augmenter les ventes de patrimoine.

Dans ce contexte, nous devons souligner que nos agences de notation évaluent positivement notre solidité financière, notre capacité à faire face aux prélèvements et aux enjeux de la loi ELAN. Fitch Ratings a maintenu sa note A-/F2/stable en 2018 et, en février 2019, l'agence Moody's nous a délivré la note A1/P-1/stable.

Ces bonnes notes nous permettent de poursuivre la diversification, l'optimisation et la désintermédiation d'une partie de nos financements à court et long termes. Cela nous permet ainsi de compléter utilement les financements de la CDC qui reste notre principal prêteur de référence.

### **Perspectives d'avenir de la Société**

Votre Société va continuer son développement national notamment dans les régions Ile-de-France, Rhône-Alpes, PACA, Aquitaine, Loire-Atlantique et Grand-Est. Elle continuera également à investir dans le cadre du renouvellement urbain dans les communes de Wattrelos, Roubaix, Hem, Lille, Lambersart et Bègles, soit une prévision 2019 d'investissements de 244 millions d'euros sur le locatif (MOD et VEFA) et 125 millions d'euros sur les réhabilitations et travaux sur acquisition.

L'activité accession devrait générer un chiffre d'affaires de 30 millions d'euros.

### **Evénements post clôture**

#### ***Opération d'apport en nature de logements intermédiaires au profit de sa filiale LI, Vilogia Privilège***

En vue de rationaliser les activités au sein du Groupe et d'accroître les capacités de Vilogia Privilège, filiale Logement intermédiaire du Groupe constituée en octobre 2017, notamment pour une meilleure gestion du patrimoine intermédiaire avec une efficacité renforcée aux services des missions sociales d'intérêt général, la Société a souhaité apporter une partie de son patrimoine constitué de logements intermédiaires à sa filiale. Situés sur la MEL, 174 logements intermédiaires, 199 parkings, 4 caves et 2 commerces, financés par des fonds typés PLI et remplissant les critères de définition du logement intermédiaire fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, ont été apportés à Vilogia Privilège.

Cet apport a consisté en une augmentation de capital par apport en nature, pour un montant net d'apport de 23.634.409,00 euros.

Le capital social de la filiale Vilogia Privilège a donc pu être augmenté après la signature de l'acte notarié d'apport en capital, intervenue le 15 janvier 2019, le portant ainsi de 1€ à la constitution à 23.634.410,00€.



## **Impact social et environnemental de l'activité**

En janvier 2015, Vilogia s'est doté d'un pôle RSE dont la mission est de déployer un modèle économique pérenne au cœur de ses activités et de ses métiers. La stratégie RSE a pris corps dans l'exercice quotidien des équipes opérationnelles et prend une envergure encore plus importante dans le cadre du déploiement du projet stratégique Cap 2020. La RSE est une posture qui conduit Vilogia et l'ensemble de ses collaborateurs à s'interroger sur la manière d'exercer ses métiers dans un plus grand respect de l'environnement.

Après avoir consulté ses parties prenantes en 2015, Vilogia a défini sa stratégie autour de 3 piliers afin de :

- Renforcer la sobriété énergétique du parc ancien et la qualité environnementale des constructions neuves ;
- Encourager les clients à adopter un comportement responsable en matière d'environnement et de vivre ensemble ;
- Adopter un comportement exemplaire au sein de l'entreprise.

## **Réalisation du reporting réglementaire : la déclaration de performance extra-financière**

Dans le cadre des obligations de transparence sur les informations environnementales, sociales et sociétales issues des articles L.225-102-1 et R.225-104 à R.225-105-2 du Code du Commerce, institués par l'article 225 de la loi Grenelle 2 de 2010, modifiés par l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017 et précisé par le décret n°2017-1265 du 9 août 2017, transposant la directive européenne n°2014/95 du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières le Groupe Vilogia publie en 2019 sa première déclaration de performance extra-financière sur le périmètre de l'ensemble des filiales consolidées. En effet, ces textes précisent que lorsqu'une entité visée par l'obligation de présentation d'une DPEF établit des comptes consolidés, la dite DPEF doit être établie sur le périmètre du groupe consolidé.

Dans ce cadre, et toujours selon ces textes réglementaires l'entité mère, à savoir LogiFIM, n'a pas l'obligation de communiquer l'information détaillée par filiale quand bien même celles-ci dépasseraient les seuils prévus.

Dans le cas présent, la présente DPEF couvrant pour la première fois le périmètre du Groupe Vilogia, les informations concernant Vilogia S.A. ont été précisées dans la DPEF, car elle pilote depuis 2015 la stratégie RSE du Groupe en raison notamment de sa capacité à déployer des actions sur le territoire national permettant un rayonnement plus important de la RSE.

La DPEF présente :

- Le modèle d'affaire décrivant les principales activités du Groupe Vilogia ainsi que ses clients, métiers, produits et chiffres clés par activité, la création de valeur, le modèle économique reprenant les ressources financières ou non financières - comme les ressources humaines - et les perspectives d'avenir et les objectifs tel que CAP 2020 ;
- L'explication du processus d'identification des risques et la description des principaux risques et opportunités RSE retenus au regard de l'activité du Groupe et de l'ensemble de ses filiales,
- Les politiques et plans d'actions mis en œuvre pour l'application et le suivi de ces politiques au regard des risques majeurs identifiés
- Les résultats et la performance, incluant des indicateurs RSE et des indicateurs clés de performance RSE (KPI's), qui constituent autant d'informations qualitatives et quantitatives permettant de mesurer le déploiement et l'effet des politiques, le suivi des objectifs et le pilotage de la performance. Ces indicateurs vont généralement être exprimés sous forme de pourcentage - de l'activité, des effectifs, etc.

La période retenue pour le présent reporting annuel est l'année civile du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Afin d'obtenir un avis externe sur l'exhaustivité et la sincérité de son processus de remontée des informations extra-financières, Vilogia LogiFIM a mandaté le cabinet Grant Thornton, en tant qu'organismes tiers indépendant (OTI), afin d'effectuer les travaux de vérification de la présence et de la sincérité des informations extra-financières publiées. Dans ce cadre, l'OTI a réalisé des tests de détails sur les informations les plus matérielles et une revue de cohérence sur les autres informations publiées.

L'audit des données sera réalisé par les équipes du Cabinet Grant Thornton du 18 au 29 mars 2019

A l'issue de la réalisation de la mission d'audit, il sera communiqué une attestation relative à la présence dans le rapport, des informations prévues par l'article R.225-105-1 du Code du commerce ainsi qu'un avis sur la sincérité des informations sociales, sociétales et environnementales. Cette attestation sera envoyée à l'ensemble des parties prenantes concernées par les Assemblées Générales du Groupe.

La stratégie RSE étant pilotée au sein de l'entité Vilogia SA, la DPEF portera sur les données de ladite société ainsi que sur celle de l'ensemble des sociétés du Groupe hormis les entités considérées comme non significatives en matière d'informations extra financières, à savoir : les SCCV, la SCI Lille Marine et le GIE « LA META ». Il est précisé que la notion de comparabilité ne sera analysée que sur le périmètre de Vilogia S.A.

Vilogia a ainsi amorcé la démarche de mise en conformité de la déclaration de performance extra financière (ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017 et le décret n°2017-1265 du 9 août 2017 qui transpose la directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières).

Un premier travail de priorisation des enjeux a été mené, engendrant des exclusions applicables à la réglementation en vigueur pour cet exercice et des ajouts pour le prochain exercice.

Le prochain exercice mettra en exergue l'analyse de matérialité de Vilogia SA, menée en 2015 et enrichie en 2018. Le projet d'entreprise Cap 2020 a par ailleurs intégré des engagements RSE dans le cadre de ses objectifs.

En outre, des politiques structurantes sont en cours de travail mais ne peuvent faire l'objet de communication à ce jour.

Les exclusions (données potentiellement matérielles) sont les suivantes :

- Rémunérations
- Organisation du temps de travail
- Organisation du dialogue social
- Bilan des accords collectifs
- Conditions de santé et sécurité au travail
- Prise en compte des nuisances sonores
- Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes
- Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux (politique achats responsables en cours de déploiement)
- Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

## **Filiales et participations**

### ***Constitution de SCCV***

Depuis 2016, votre Société a décidé de s'associer à Vilogia Premium aux fins de porter des programmes en accession au sein de Sociétés Civiles de Construction Vente.

Au cours de l'exercice 2018, 6 nouvelles SCCV ont été créés et portées à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium, savoir :

- SCCV 2018 Romainville Calmette
- SCCV 2018 Tremblay Farge
- SCCV 2018 Baisieux Malterie
- SCCV 2018 Comines Howyn
- SCCV 2018 Blanc Mesnil Descartes
- SCCV 2018 Ronchin Braille

Vilogia est dorénavant associée majoritaire dans 13 SCCV, au 31 décembre 2018.

### ***Informations relatives aux filiales et participations détenues***

Nous vous rappelons que votre Société contrôle, au sens de l'article L.233-6 du Code de commerce, ou détient des participations, au sein des entités suivantes :

- Vilogia Premium Grand Est, détenue à hauteur de 99,69 %. Cette société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M., dont le siège social est à NANCY, exerce une activité locative et d'accession sociale. Cette société a réalisé un résultat déficitaire de 287 262,05 euros, au titre de l'exercice 2018 ;
- Les SCCV, portant des programmes d'accession, dont le siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès à Villeneuve d'Ascq, au titre desquelles Vilogia est associée à hauteur de 70 % :
  - « 2016 Villeneuve Bouderiez » réalise un résultat bénéficiaire de 14.828,61 euros, au 31 décembre 2018
  - « 2016 Fâches Cattolica » réalise un résultat déficitaire de 225,34 euros, au 31 décembre 2018 ;

- « 2017 Madeleine Pompidou » réalise un résultat déficitaire de 223,97 euros, au 31 décembre 2018 ;
- « 2017 Pont à Marcq Brel » réalise un résultat déficitaire de 685,01 euros, au 31 décembre 2018, date de clôture de son 1er exercice social ;
- « 2017 Lille Jacquard » réalise un résultat nul, au 31 décembre 2018, date de clôture de son 1er exercice social. Ce résultat s'explique par l'absence d'opération et donc d'activité. En effet, l'opération ne s'est finalement pas réalisée sous SCCV.

Il sera soumis aux associés en 2019 un changement de dénomination sociale, en vue de l'affecter à une nouvelle opération d'accession.

- « 2017 Roncq Actival » réalise un résultat déficitaire de 718,99 euros, au 31 décembre 2018, date de clôture de son 1er exercice social ;
  - « 2017 Wambrechies Vent de Bise » réalise un résultat déficitaire de 730,38 euros, au 31 décembre 2018, date de clôture de son 1er exercice social ;
- Vilogia Premium, détenue à hauteur de 41,25 %. Cette Société Anonyme Coopérative de production d'H.L.M., dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, exerce une activité d'accession, de syndic de copropriétés et de commercialisation (neuf et ancien). Cette société a réalisé un résultat déficitaire de 384 310,38 euros, au titre de l'exercice 2018 ;
  - La SCI Lille Marine, détenue à hauteur de 50 % du capital. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, réalise un résultat bénéficiaire de 0,05 €, au titre de l'exercice 2018 ;
  - La SASU Vilogia Privilège, détenue à 100 %. Cette société, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ, clôture son premier exercice au 31 décembre 2018. Elle réalise un résultat déficitaire de 285 176,29 euros ;
  - La SASU ALLIANCE HOTELIERE, détenue à 100 %. Cette société, dont le siège social est à ANTIBES, réalise un résultat de 34 418,09 euros.

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans votre Société.

Le tableau des filiales et participations est repris ci-dessous :

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	CAPITAL 2	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) 3	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 4	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES (4) 7	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE 8	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (5) 9	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5) 10	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 11
				BRUTE 5	NETTE 6					
Filiales et participations (2) (6) :										
- Filiales (7)										
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	4 490 768,00	(2 978 851,76)	99,69%	3 772 175,00	3 124 174,00	4 000 000,00		2 458 120,35	(287 262,05)	
SCCV (3)	3 000,00	14 302,83	70,00%	2 100,00	2 100,00	2 944 300,24		31 602,85	14 379,30	
SASU VILOGIA PRIVILEGE	1,00		100,00%	1,00	1,00	450 000,00		757 889,78	(285 176,29)	
SCCV (9)	45 000,00		70,00%	31 500,00	31 500,00	2 431 794,13			(2 134,38)	
ALLIANCE HOTELIERE	30 489,80	353 798,55	100,00%	5 736 596,72	5 736 596,72	485 979,28		712 663,48	34 418,09	
- Participations (8)										
SOCIETE MARINE	1 500,00		50,00%	556 565,00	556 565,00	299 341,00			0,05	
SEM VILLEHOPT (31/8/18)	250 000,00	2 723 761,00	10,00%	1 400 000,00	333 401,20			2 552 358,00	(260 218,00)	
GIF DE CAMBERSART	20 000,00		49,99%	9 999,00	9 999,00					
VILOGIA PREMIUM	69 249,12	7 427 741,79	41,25%	31 308,90	31 308,90	5 000 000,00		10 703 248,58	(384 310,38)	
Autres filiales ou participations (9)										
- Filiales non reprises ci-dessus				888 394,84	885 801,96					
- Participations non reprises ci-dessus				12 428 640,46	10 711 447,78	16 611 414,65	0,00			0,00
<b>Total (10)</b>										

## Informations relatives au capital social

### Augmentation du capital social

Le 31 mai 2018, l'Assemblée Générale de la société a approuvé une opération d'augmentation de capital en numéraire, d'un montant nominal maximum de 19.596.180,00 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à hauteur de 3 actions anciennes pour une action nouvelle à créer. La période de souscription a été ouverte du 31 mai 2018 au 20 juin 2018. Seule la société LogiFIM a souscrit à cette augmentation de capital, laquelle a pu être constatée et réalisée le 22 juin 2018, par le Directoire pourvu d'une délégation de l'Assemblée Générale dans les conditions des articles L.225-129-2 et suivants du Code de commerce. Les actions nouvelles ont été émises à un prix de 22,63 euros par action, soit une prime d'émission de 2,63 euros.

Le capital social de Vilogia a donc été porté de 58.788.560,00 euros à 76.471.880,00 euros, par création de 884 166 actions nouvelles.

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons l'identité des actionnaires possédant une part significative du capital social :

- LogiFIM..... plus des 18/20ème
- Action Logement Immobilier ..... près d'1/10ème

## **Participation des salariés au capital social**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, date de 1<sup>ère</sup> embauche par votre Société) au capital au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2018 : aucune participation des salariés au capital social.

Nous vous rappelons, que l'année dernière :

- en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce,
- et à l'occasion de la convocation d'une Assemblée Générale amenée à se prononcer sur une augmentation de capital social en numéraire,

Le Conseil avait alors soumis une résolution tendant à procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés.

Cette résolution a été rejetée à la majorité par l'Assemblée Générale.

## **Affectation du résultat**

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le résultat de votre Société présente un bénéfice après impôts de 22 811 554,78 euros contre 68 830 086,99 euros au titre de l'exercice précédent.

Nous vous proposons d'affecter ce résultat de l'exercice de la manière suivante :

- Dotation à la réserve pour plus-values sur cession d'actifs pour 13 971 047,25 euros,
- Réserve légale pour 1 140 578,00 euros,
- Le solde, soit 7 699 929,53 euros au compte réserve de prévoyance.

## **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.

## Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	283 679 825,05	316 525 083,67	317 269 614,92	324 501 967,50	314 909 291,82
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	155 653 863,97	143 645 042,28	156 739 051,17	166 102 933,78	122 093 338,52
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	70 862 019,53	59 791 189,95	58 463 780,13	68 830 086,99	22 811 554,78
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0,00	914,36	908,07	895,91	905,39
Montant de la masse salariale de l'exercice	40 750 842,78	37 185 787,51	36 320 001,91	38 889 638,09	40 169 047,79
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	16 581 301,14	17 040 327,14	16 026 561,20	17 030 067,81	17 678 494,58

Les conditions de règlement appliquées depuis le 01/01/2009 sont le paiement à 45 jours fin de mois date de facture.

Les tableaux ci-dessous, reprennent la balance âgée des comptes fournisseurs.

	Dettes au 31/12/18	Moins de 3 Mois	Entre 3 et 6 mois	Entre 6 et 9 mois	Entre 9 et 12 mois	Plus d'un an	Non échues
Fournisseurs d'exploitation	7 577 751,21	104 616,69	96 854,89	-361 676,31	-244 847,06	-1 161 758,59	9 144 561,59
Fournisseurs stocks immobiliers	2 143 538,37	249 788,20	-48 775,94	4 835,27	-40 163,97	109 238,38	1 868 616,43
Fournisseurs d'immobilisations	14 439 705,58	988 587,93	-366 003,77	24 265,70	109 743,71	209 544,52	13 473 567,49
Retenue de Garantie sur fournisseurs	2 348 435,74	191 668,97	449 018,00	205 487,48	178 918,24	1 303 292,75	20 050,30
Fournisseurs, Factures non parvenues	86 078 578,25						86 078 578,25
<b>Total</b>	<b>112 588 009,15</b>	<b>1 534 661,79</b>	<b>131 093,18</b>	<b>-127 087,86</b>	<b>3 650,92</b>	<b>460 317,06</b>	<b>110 585 374,06</b>

	Dettes au 31/12/17	Moins de 3 Mois	Entre 3 et 6 mois	Entre 6 et 9 mois	Entre 9 et 12 mois	Plus d'un an	Non échues
Fournisseurs d'exploitation	7 325 848,26	217 277,61	-1 058 300,37	-71 872,16	-25 155,74	-724 044,82	8 987 943,74
Fournisseurs stocks immobiliers	2 155 437,53	35 124,47	-531,47	9 151,53	11 394,90	223 545,29	1 876 752,81
Fournisseurs d'immobilisations	10 934 607,76	343 914,38	71 241,21	14 533,58	13 485,39	787 653,52	9 703 779,68
Retenue de Garantie sur fournisseurs	2 488 622,67	142 381,48	61 903,04	120 783,78	54 531,94	1 754 110,34	354 912,09
Fournisseurs, Factures non parvenues	67 430 891,28						67 430 891,28
<b>Total</b>	<b>90 335 407,50</b>	<b>738 697,94</b>	<b>-925 687,59</b>	<b>72 596,73</b>	<b>54 256,49</b>	<b>2 041 264,33</b>	<b>88 354 279,60</b>

## Conditions de règlement des clients

En application de l'article 441-6-1 du Code du Commerce, les tableaux ci-dessous, reprennent la balance âgée des comptes clients autres que personnes physiques.

	Créances au 31/12/18	De 1 à 30 jours	De 31 à 60 jours	De 61 à 90 jours	Plus de 91 jours	Non échues
Sites Installations Techniques	362 949,70	236 686,29	32 966,40	16 630,26	48 148,75	28 518
Commerces	2 640 293,99	229 551,25	102 603,73	69 458,67	1 831 238,63	407 441,71
Grosses Structures	2 389 895,15	1 128 528,82	441 447,60	267 251,80	546 756,67	5 910,26
Associations	2 202 260,42	636 140,43	307 650,61	155 876,47	1 077 581,08	25 011,83
Associations Clients	77 297,70	40 003,11	3 232,50	1 267,15	32 794,94	0
<b>Total</b>	<b>7 672 696,96</b>	<b>2 270 909,90</b>	<b>887 900,84</b>	<b>510 484,35</b>	<b>3 536 520,07</b>	<b>466 881,8</b>

	Créances au 31/12/17	De 1 à 30 jours	De 31 à 60 jours	De 61 à 90 jours	Plus de 91 jours	Non échues
Sites Installations Techniques	20 771,37	6 867,16	605,65	459,50	7 860,05	4 979,01
Commerces	3 113 091,24	275 369,87	66 076,12	31 854,89	1 529 671,14	1 210 119,21
Grosses Structures	1 358 667,49	911 132,22	177 555,03	44 484,71	219 585,28	5 910,26
Associations	1 881 677,99	711 812,60	308 531,15	98 142,00	735 085,18	28 107,06
Associations Clients	58 942,44	37061,34	1903,37	548,84	19 428,89	0,00
<b>Total</b>	<b>6 433 150,53</b>	<b>1 942 243,18</b>	<b>554 671,32</b>	<b>175 489,94</b>	<b>2 511 630,55</b>	<b>1 249 115,54</b>

## 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.

## Propositions de modifications statutaires

La Société a actuellement une durée de vie expirant au 25 janvier 2038.

Eu égard aux financements long terme, il sera d'ores et déjà proposé aux actionnaires de la Société de proroger la durée de la Société de 99 ans, soit jusqu'au 24 janvier 2137, et de modifier les statuts en conséquence en leur article 5 « Durée ».

Outre cette modification statutaire relative à la durée de la Société, il sera proposé à l'Assemblée Générale de supprimer l'article 17 « Direction Générale », dont le titre ne correspond pas au contenu.

Les dispositions relatives à la situation des membres du Conseil de surveillance sont reprises en l'article 12 des statuts.



## **Contrôle du Commissaire aux comptes**

Votre Commissaire aux comptes a établi son rapport sur les comptes annuels et son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L.225-86 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 membres du Conseil de surveillance et au Commissaire aux comptes conformément aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce lors de la réunion du Conseil de surveillance ayant arrêté les comptes de l'exercice.

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

Le Directoire

# BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Annexe I - Fiche n°1

## BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2018			Exercice 2017	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>9 331 758,23</b>	<b>9 812 920,75</b>
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	52 009,47	31 653,64	20 355,83		21 109,75
203-205-206-207-2088-232-	Autres (1)	20 179 009,63	10 867 607,23	9 311 402,40		9 791 811,00
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>3 446 080 279,39</b>	<b>3 143 997 480,22</b>
2111	Terrains nus	124 524 922,25	1 246 348,26	123 278 573,99		112 051 591,14
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	732 611 217,77		732 611 217,77		629 261 443,55
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	3 838 575 344,69	1 358 618 174,89	2 479 957 169,80		2 287 588 339,06
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	144 847 588,01	47 548 391,35	97 299 196,66		100 525 827,83
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	21 482 034,11	18 998 384,77	2 483 649,34		2 798 703,31
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	19 289 098,96	8 838 627,13	10 450 471,83		11 771 575,33
<b>221-222-223</b>	<b>Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation</b>					
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>416 760 257,10</b>	<b>313 029 689,88</b>
2312	Terrains	93 768 365,38	21 967,29	93 746 398,09		54 293 062,11
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	312 935 245,40	1 445 697,75	311 489 547,65		251 563 293,25
238	Avances et acomptes	11 524 311,36		11 524 311,36		7 173 334,52
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>30 550 715,76</b>	<b>22 140 677,80</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	13 213 960,74	1 717 192,68	11 496 768,06		11 834 051,86
2671-2674	Créances rattachées à des participations	15 826 094,37		15 826 094,37		6 744 300,24
272	Titres immobilisés (droits de créances)	1 928 604,45		1 928 604,45		2 062 323,20
2741	Prêts participatifs					
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC					0,02
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	1 200 854,87		1 200 854,87		1 424 215,06
2678-2768	Intérêts courus	98 394,01		98 394,01		75 787,42
	<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>5 352 057 055,47</b>	<b>1 449 334 044,99</b>	<b>3 902 723 010,48</b>	<b>3 902 723 010,48</b>	<b>3 488 980 768,65</b>
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>112 247 900,81</b>	<b>90 290 062,23</b>
31	Terrains à aménager	39 230 565,94	422 037,81	38 808 528,13		28 717 835,30
33	Immeubles en cours	51 160 928,06	915 723,25	50 245 204,81		36 085 936,90
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponible à la vente	16 986 544,00	3 595 551,33	13 390 992,67		3 932 005,79
358	Temporairement loués	9 329 452,71		9 329 452,71		21 078 374,71
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	273 845,68		273 845,68		273 845,68
32	Approvisionnements	199 876,81		199 876,81		202 063,85
<b>409</b>	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>4 078 549,04</b>	<b>295 186,66</b>	<b>3 783 362,38</b>	<b>3 783 362,38</b>	<b>6 794 498,77</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>119 201 136,22</b>	<b>107 352 831,34</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	35 098 251,33	5 727 193,06	29 371 058,27		28 960 868,87
412	Créances sur acquéreurs	10 108 991,96	271 444,93	9 837 547,03		6 461 369,13
414	Clients - autres activités					
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	27 782,61	27 782,61			
416	Clients douteux ou litigieux	31 508 991,06	31 430 331,01	78 660,05		78 660,24
418	Produits non encore facturés	119 029,16		119 029,16		119 029,16
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	33 194 151,45		33 194 151,45		30 688 773,17
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	46 600 690,26		46 600 690,26		41 044 130,77
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>33 585 781,27</b>	<b>44 842 922,49</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	7 603 330,83		7 603 330,83		10 154 694,57
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	59 123,57		59 123,57		1 801,31
4615	Opérations d'aménagement					
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	28 229 038,00	2 305 711,13	25 923 326,87		34 686 426,61
<b>50</b>	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>166 293 747,90</b>	<b>715 493,00</b>	<b>165 578 254,90</b>	<b>165 578 254,90</b>	<b>105 289 061,30</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>287 008 731,61</b>	<b>441 976 242,42</b>
511	Valeur à l'encaissement	7 300,00		7 300,00		10 564,10
5188	Intérêts courus à recevoir					
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	287 001 413,17		287 001 413,17		441 965 659,88
53-54	Caisse et régies d'avance	18,44		18,44		18,44
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>2 155 053,86</b>		<b>2 155 053,86</b>	<b>2 155 053,86</b>	<b>1 772 237,59</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>769 266 675,84</b>	<b>45 706 454,79</b>	<b>723 560 221,05</b>	<b>723 560 221,05</b>	<b>798 317 856,14</b>
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>51 314,40</b>		<b>51 314,40</b>	<b>51 314,40</b>	
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>545 187,14</b>		<b>545 187,14</b>	<b>545 187,14</b>	
<b>476</b>	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>					
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>6 121 920 232,85</b>	<b>1 495 040 499,78</b>	<b>4 626 879 733,07</b>	<b>4 626 879 733,07</b>	<b>4 287 298 624,79</b>
				(1) Dont droit au bail		
				(2) Dont à moins d'un an	147 112,76	680 403,73
				(3) Dont à plus d'un an	16 201 728,42	19 034 867,30

PASSIF 2	Exercice 2018		Exercice 2017 5
	DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		
Capital (actions simples) et fonds de dotation	76 471 880,00		58 788 560,00
Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	3 912 903,77		1 587 547,19
<b>Ecarts de réévaluation</b>			
<b>Réserves :</b>			
Réserve légale	5 878 856,00		5 878 856,00
Réserves statutaires ou contractuelles	367 540 457,74		349 628 336,81
Autres réserves	334 029 032,86		283 111 066,80
Report à nouveau (a)	17 976 843,64	<b>17 976 843,64</b>	<b>17 976 843,64</b>
Résultat de l'exercice (a)	22 811 554,78	<b>22 811 554,78</b>	<b>68 830 086,99</b>
	<b>Montant brut</b>	<b>Insc. au résultat</b>	
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	418 346 994,24	129 880 579,68	288 466 414,56
			<b>288 466 414,56</b>
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			
Amortissements dérogatoires			
Provision spéciale de réévaluation			
Titres participatifs			
	<b>(I)</b>	<b>1 117 087 943,35</b>	<b>1 117 087 943,35</b>
			<b>1 059 860 890,30</b>
<b>PROVISIONS</b>			<b>27 959 887,57</b>
Provisions pour risques	9 025 205,52		9 359 745,59
Provisions pour gros entretien	3 189 442,85		4 233 302,20
Autres provisions pour charges	15 745 239,20		22 783 921,50
		<b>(II)</b>	<b>27 959 887,57</b>
			<b>27 959 887,57</b>
			<b>36 376 969,29</b>
<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>			<b>3 277 023 229,43</b>
Participation des employeurs à l'effort de construction	134 173 576,02		137 795 953,84
Emprunts obligataires	79 000 000,00		
<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>			<b>2 599 240 765,72</b>
Caisse des Dépôts et Consignations	1 984 362 016,94		1 958 018 663,87
C.G.L.L.S			
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
Autres établissements de crédit	614 878 748,78		582 128 379,79
<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			<b>20 463 089,94</b>
Dépôts de garantie des locataires	20 137 763,73		19 972 147,25
Redevances (location-accession)	285 826,21		187 964,05
Autres dépôts	39 500,00		38 500,00
<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			<b>444 145 797,75</b>
Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	2 607 717,05		2 826 802,79
Emprunts participatifs			
Avances d'organismes HLM			
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
Autres emprunts et dettes assimilées	123 502 754,58		65 007 760,20
Dettes rattachées à des participations			
Concours bancaires courants	296 898 871,14		217 828 938,50
Intérêts courus	21 072 252,47		19 651 141,11
Intérêts compensateurs	64 202,51		203 792,66
<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>			
Droits des locataires attributaires			
Autres droits			
<b>Clients créditeurs</b>			<b>9 512 373,39</b>
Locataires - Excédents d'acomptes	5 378 449,15		8 921 695,78
Autres	4 133 924,24		3 697 166,82
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			<b>78 479 947,56</b>
Fournisseurs	34 654 283,48		35 583 568,25
Fournisseurs de stocks immobiliers	10 327 232,23		9 092 632,89
Dettes fiscales, sociales et autres	33 498 431,85		34 479 099,96
<b>DETTES DIVERSES</b>			<b>100 984 466,87</b>
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
Fournisseurs d'immobilisations	70 461 026,49		51 663 276,65
versements restant à effectuer sur titres non libérés			
<b>Autres dettes :</b>			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	4 072 679,93		2 286 618,00
Opérations pour le compte de tiers	1 202 444,01		1 236 314,21
Opérations d'aménagements			
Autres	25 248 316,44		25 739 952,40
<b>Produits constatés d'avance</b>			<b>15 831 884,90</b>
Au titre de l'exploitation et autres	2 699 602,65		3 895 988,35
Produits des ventes sur lots en cours	12 497 870,17		8 847 012,29
Rémunération des frais de gestion PAP	634 412,08		1 957 395,54
	<b>(III)</b>	<b>3 481 831 902,15</b>	<b>3 191 060 765,20</b>
<b>Différences de conversion Passif</b>	<b>(IV)</b>		
<b>TOTAL GENERAL ( I+II+III+IV )</b>	<b>4 626 879 733,07</b>	<b>4 626 879 733,07</b>	<b>4 287 298 624,79</b>
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.	2 744 382 406,15		2 615 116 285,54
(1) Dont à moins d'un an.	532 640 823,28		388 543 758,52



CHARGES	Exercice 2018			Exercice 2017
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
2	3	4	5	6
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>388 891 871,92</b>	<b>372 056 892,08</b>
<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>167 280 915,32</b>	<b>155 761 628,21</b>
<b>Achats stockés :</b>				
Terrains		<b>18 773 721,84</b>	18 773 721,84	9 021 955,75
Approvisionnement	5 503 419,99	875 052,26	6 378 472,25	5 741 603,21
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
<b>Variation des stocks :</b>				
Terrains		(9 873 429,28)	(9 873 429,28)	(2 493 581,52)
Approvisionnement		2 187,04	2 187,04	(34 435,39)
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
Frais liés à la production de stocks immobiliers		25 035 261,86	25 035 261,86	24 726 078,73
Achats non stockés de matières et fournitures	14 898 463,23	2 010 274,74	16 908 737,97	16 893 643,69
<b>Services extérieurs :</b>				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	22 685 960,45	4 264 039,59	26 950 000,04	26 903 446,93
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	5 682 712,20	22 079 299,86	27 762 012,06	23 796 490,85
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 930 468,38	4 930 468,38	4 731 321,81
Maintenance - Autres travaux		2 480 169,74	2 480 169,74	2 626 337,27
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		315 230,27	315 230,27	326 801,43
Primes d'assurances		3 207 159,34	3 207 159,34	2 616 403,83
Personnel extérieur à la société	1 000 244,20	377 550,54	1 377 794,74	1 182 922,78
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 581 187,87	10 218 774,36	11 799 962,23	9 217 171,51
Publicité, publications, relations publiques		1 032 221,52	1 032 221,52	798 978,63
Déplacements, missions et réceptions		1 218 103,45	1 218 103,45	1 314 836,87
Redevances		3 069 421,09	3 069 421,09	2 285 973,86
Autres	8 650 458,17	17 262 962,61	25 913 420,78	26 105 677,97
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>37 925 370,15</b>	<b>38 037 238,64</b>
Sur rémunérations		5 044 222,05	5 044 222,05	4 726 737,22
Taxes foncières		22 368 295,43	22 368 295,43	22 818 897,52
Autres	9 166 553,77	1 346 298,90	10 512 852,67	10 491 603,90
<b>Charges de personnel</b>			<b>58 408 988,88</b>	<b>57 013 909,72</b>
Salaires et traitements		40 822 732,58	40 822 732,58	40 084 641,91
Charges sociales		17 586 256,30	17 586 256,30	16 929 267,81
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>122 710 011,11</b>	<b>118 928 015,84</b>
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>				
Immobilisations locatives		97 219 697,85	97 219 697,85	93 948 723,10
Autres immobilisations		6 074 554,31	6 074 554,31	4 928 578,08
Charges d'exploitation à répartir		1 245,60	1 245,60	
Dépréciation des immobilisations		1 508 321,77	1 508 321,77	520 791,60
Dépréciation des stocks et en-cours		686 653,43	686 653,43	749 582,42
Dépréciation des créances		11 533 497,53	11 533 497,53	12 797 694,45
<b>Dotations aux provisions :</b>				
Provisions pour gros entretien		1 383 457,25	1 383 457,25	3 072 883,60
Autres provisions		4 302 583,37	4 302 583,37	2 909 762,59
<b>Autres charges</b>			<b>2 566 586,46</b>	<b>2 316 099,67</b>
Pertes sur créances irrécouvrables		2 566 581,02	2 566 581,02	2 316 050,67
Redevances et charges diverses de gestion courante		5,44	5,44	49,00
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>54 773 077,29</b>	<b>52 593 243,57</b>
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		456 748,65	456 748,65	45 566,51
<b>Charges d'intérêts (2) :</b>				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		39 695 448,28	39 695 448,28	35 890 398,24
Intérêts compensateurs				
Intérêts de préfinancements consolidables		3 294 919,01	3 294 919,01	3 948 701,49
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		519 985,04	519 985,04	105 061,34
Gestion de prêts Accession		202 313,27	202 313,27	393 575,09
Intérêts sur autres opérations		1 605 551,94	1 605 551,94	1 270 033,27
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		224,35	224,35	
<b>Autres charges financières</b>		8 997 886,75	8 997 886,75	10 939 907,63
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>50 815 198,03</b>	<b>56 054 533,57</b>
<b>Sur opérations de gestion</b>		17 995 345,47	17 995 345,47	11 813 054,44
<b>Sur opérations en capital :</b>				
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		19 587 619,34	19 587 619,34	31 470 907,44
Autres		9 911 060,46	9 911 060,46	9 732 910,97
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>				
Dotations aux amortissements et dépréciations		297 757,29	297 757,29	517 528,94
Dotations aux provisions réglementées				
Dotations aux provisions		3 023 415,47	3 023 415,47	2 520 131,78
<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS</b>				
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>			<b>259 602,00</b>	<b>310 936,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>69 168 999,88</b>	<b>425 570 749,36</b>	<b>494 739 749,24</b>	<b>481 015 605,22</b>
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			<b>22 811 554,78</b>	<b>68 830 086,99</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>517 551 304,02</b>	<b>549 845 692,21</b>
(1) Dont charges sur exercices antérieurs			15 760 030,04	9 581 325,75
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

## ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le total de l'actif est de 4 626 879 733,07 euros et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de tableau dégage un résultat bénéficiaire de 22 811 554,78 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

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

### NOTE 1 : METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

#### **1.1 CONVENTIONS GENERALES**

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

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels des Sociétés Anonymes et aux dispositions particulières applicables aux Sociétés Anonymes d'HLM.

La Société Vilogia a choisi d'appliquer le Règlement ANC n°2015-04 à compter de l'exercice 2016, les méthodes comptables et d'évaluation appliquées au titre de l'exercice 2018 sont en conformité avec celui-ci ainsi qu'avec l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015 et le règlement ANC n°2015-05 ;

La société Vilogia applique le règlement de l'ANC n° 2014-03 mis à jour par le Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016.

#### **1.2 DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX**

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

n°2015-04 à compter de l'exercice 2016 ainsi que le règlement ANC n°2015-05 à compter de l'exercice 2016.

#### **1.3 CHANGEMENT DE METHODES**

Néant

## **1.4 FAITS SIGNIFICATIFS**

Durant l'exercice 2018, Vilogia a poursuivi son activité de bailleur social ainsi que son développement dans plusieurs domaines :

- Acquisitions de patrimoine  
1894 logements ont été acquis principalement dans les régions PACA, Ile de France, Grand Ouest et Est ;
- Production interne et VEFA  
1098 logements neufs en VEFA ont été livrés et 404 ont été produits en interne soit 1 502 nouveaux logements.

Dans le même temps une politique de réhabilitation de parc existant s'est poursuivie. Le montant de ces investissements représente 425 millions d'euros pour l'exercice 2018.

Notre volonté d'accompagner le locataire dans son parcours résidentiel en lui permettant de passer du statut de locataire à celui de propriétaire, et de favoriser la mixité sociale, nous a conduits à avoir une politique active de vente de nos logements.

En 2018, nous avons vendu 229 logements à l'unité.

### ***Augmentation du capital social***

Le 31 mai 2018, l'Assemblée Générale de la société a approuvé une opération d'augmentation de capital en numéraire, d'un montant nominal maximum de 19.596.180,00 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à hauteur de 3 actions anciennes pour une action nouvelle à créer. Seule la société LogiFIM a souscrit à cette

augmentation de capital, laquelle a pu être constatée et réalisée le 22 juin 2018, par le Directoire pourvu d'une délégation de l'Assemblée Générale dans les conditions des articles L.225-129-2 et suivants du Code de commerce. Les actions nouvelles ont été émises à un prix de 22,63 euros par action, soit une prime d'émission de 2,63 euros.

### ***Constitution de SCCV***

Au cours de l'exercice 2016, votre Société a décidé de s'associer à Vilogia Premium aux fins de porter des programmes en accession au sein de Sociétés Civiles de Construction Vente. Durant l'exercice 2018, 6 nouvelles SCCV ont été créés et portées à hauteur de 70 % par votre Société et 30 % par Vilogia Premium.

Vilogia est dorénavant actionnaire dans 13 SCCV au 31 décembre dont 3 qui clôturent leur premier exercice au 31 Décembre 2018.

Toutes les sociétés civiles créées en 2018 clôtureront leur premier exercice au 30 Septembre 2019.

### ***Loi de Finances 2018 & Loi Elan***

Pour les organismes du logement social, l'année 2018 a été celle du blocage des loyers, de l'application de la RLS (réduction de loyer de solidarité), de l'augmentation de la TVA réduite de 5,50% à 10% et de la hausse des cotisations CGLLS. L'impact cumulé de toutes ces mesures sur la capacité d'autofinancement pour l'ensemble des bailleurs sociaux est de 1,2 Mds €

en 2018 et 2019, dont 850 M€ pour la seule RLS. En 2020, la RLS devrait atteindre 1,5 Mds € et l'ensemble des prélèvements, un montant de 2,1 Mds €.

Pour Vilogia, le montant de la RLS en 2018 a été de 9,8 M€ et la hausse de la CGLLS de 2,5 M€.

Afin de maintenir l'effort d'investissement et de maintenance des organismes du logement social, la CDC a également mis en œuvre des mesures d'accompagnement sur la dette et notamment des réaménagements d'encours (rallongements et transformations partielles à taux fixe), ainsi En 2018, Vilogia a négocié et a mis en œuvre des réaménagements d'encours avec la CDC, avec 48 M€ de rallongements, 50 M€ de transformation d'encours livret A à taux fixe et 231 M€ de baisse de marges. Sur les premières années, de 2018 à

Dans ce contexte, nous devons souligner que nos agences de notation évaluent positivement notre solidité financière, notre capacité à faire face aux prélèvements et aux enjeux de la loi ELAN. Fitch

que des enveloppes de nouveaux financements à taux fixe bonifiés avec différé d'amortissement de 20 ans (prêts « Booster ») et une nouvelle enveloppe de « PHB 2.0 » de 2 Mds € (prêts à taux 0% et avec différé d'amortissement de 20 ans).

2023, ces réaménagements auront un impact cumulé positif sur la CAF de 12,7 M€. Vilogia a également obtenu une première notification d'enveloppe de PHB 2.0 de 14,3 M€.

Ratings a maintenu sa note A-/F2/stable en 2018 et, en février 2019, l'agence Moody's nous a délivré la note A1/P-1/stable.

## NOTE 2 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

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

Les immobilisations sont évaluées à leur cout d'acquisition.

### 2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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 par les collaborateurs du service DSI (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.

Une production immobilisée a été comptabilisée au titre de ces projets à hauteur de 599 744.02 € en 2018.



Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets est inférieure à la valeur comptable.

## **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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des terrains est inférieure à la valeur comptable. La société a estimé qu'une dépréciation de la valeur au bilan

des terrains nus immobilisés, devait être comptabilisée pour un montant de 1 246 milliers d'€.

### ➤ IMMEUBLES DE RAPPORT ET BATIMENTS ADMINISTRATIFS

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 ont fait l'objet de dépréciation à hauteur de 949 K€.

Depuis la nouvelle instruction comptable HLM, les primes d'assurance obligatoire dommage

construction ne peuvent plus être incorporées dans le prix de revient des constructions et peuvent être étalés sur la durée décennale de garantie via un compte de charges constatées d'avance. C'est l'option retenue par Vilogia à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les assurances obligatoires dommage construction sont imputées directement dans le compte 6162 et font l'objet ensuite d'un étalement en charges constatées d'avance (compte 4862 pour 1 175 804.67 € au 31/12/2018).

### ➤ TRAVAUX D'AMELIORATION

Ils font l'objet d'un traitement par composants qui implique la sortie du composant.

### ➤ AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Elles représentent essentiellement le mobilier et matériel de bureau, matériel informatique, matériel et outillage et matériel de transport pour lesquels les amortissements sont pratiqués

linéairement à des taux variant de 5 à 33 % selon la nature des immobilisations.

➤ IMMOBILISATIONS GREVEES DE DROIT

Néant

➤ IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

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

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des projets en cours est inférieure à la valeur comptable.

Les immobilisations en cours ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 1 468K€.

➤ CONDUITE D'OPERATIONS ET MAITRISE D'OUVRAGES (COMO)

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 dont le coût réel est réparti sur les opérations à raison d'un pourcentage sur la masse des achats

comptabilisés (foncier + travaux) pour les opérations neuves et de réhabilitation.

En 2018, les acquisitions d'immeubles collectifs déjà loués (achat en bloc à des ESH) font l'objet d'une COMO.

Types d'opérations	Taux de COMO correspondant
Opérations de constructions Neuves et de Réhabilitation	3.69%
Opérations de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	2%
Achats en bloc à des ESH	0.14%

Au titre de l'exercice 2018, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 8 907 557.90 € (compte 7221) et les intérêts de préfinancement immobilisables se sont élevés à 280 783.69 € (compte 7222).

➤ MALI TECHNIQUE

Au titre de l'exercice 2018, la mali technique constaté est de 5 767 777.56€. Pour rappel, un mali technique est calculé lorsque l'entité

absorbante a acquis des titres de l'entité absorbée antérieurement à la date de l'opération de fusion (Art. 745-1).

Suite à l'application du règlement n°2015-06 (homologué par arrêté du 4 décembre 2015), le mali a été affecté à des immobilisations amortissables sur leur durée résiduelle comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Composants	Valeur Brute	Dotations	VNC
Structure	4 633 804,73	831 975,35	3 801 829,38
Menuiserie	1 841 265,94	442 938,98	1 398 326,96
Ravalement	1 346 074,97	957 166,19	388 908,78
Electricité	130 831,26	26 101,89	104 729,37
Plomberie-Sanitaire	44 178,25	8 778,75	35 399,50
Chauffage Individuel	41 552,92	17 724,56	23 828,36
Etanchéité	13 456,91	5 860,44	7 596,47
Ascenseur	7 376,48	2 709,34	4 667,14
Chauffage collectif	2 461,33	311,70	2 149,63
Aménagement	512,94	170,97	341,97
<b>Total général</b>	<b>8 061 515,73</b>	<b>2 293 738,17</b>	<b>5 767 777,56</b>

## ETAT DES IMMOBILISATIONS

Annexe II Fiche n°3

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

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste 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)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	52 009,47					52 009,47
Autres immobilisations incorporelles	16 889 543,72	3 289 465,91				20 179 009,63
<b>Total I</b>	<b>16 941 553,19</b>	<b>3 289 465,91</b>				<b>20 231 019,10</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Terrains nus	113 466 144,19	21 645 976,32		127 552,72	10 459 645,54	124 524 922,25
Terrains aménagés, loués, bâtis	629 254 211,00		106 347 925,63		2 990 918,86	732 611 217,77
Agencements - Aménagements de terrains						
<b>Total II</b>	<b>742 720 355,19</b>	<b>21 645 976,32</b>	<b>106 347 925,63</b>	<b>127 552,72</b>	<b>13 450 564,40</b>	<b>857 136 140,02</b>
<b>Constructions</b>						
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	3 557 106 447,93		300 759 936,65		19 293 039,90	3 638 575 344,68
[dont Additions et remplacements de composants] (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	154 858 011,16		9 865 166,24	19 438 202,06	437 387,33	144 847 588,01
[dont Additions et remplacements de composants] (1)						
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	22 166 891,54				686 857,43	21 480 034,11
<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>3 734 130 350,63</b>		<b>310 625 102,89</b>	<b>19 438 202,06</b>	<b>20 417 284,66</b>	<b>4 004 904 966,80</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage	148 989,36	12 548,82				161 538,18
<b>Total IV</b>	<b>148 989,36</b>	<b>12 548,82</b>				<b>161 538,18</b>
<b>Divers</b>						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2101)	5 764 191,15	1 518 473,60			54 605,99	7 228 059,76
Matériel de transport	44 825,04					44 825,04
Matériel de bureau et matériel informatique	2 143 023,65	189 773,51				2 332 797,16
Mobilier	1 408 103,37	52 260,72				1 460 364,09
Diverses	8 812 451,24				750 935,51	9 061 515,73
<b>Total V</b>	<b>18 172 594,45</b>	<b>1 760 507,83</b>			<b>805 541,50</b>	<b>19 127 560,78</b>
<b>Immeubles en location vente, location-attribution, affectation</b>						
<b>Total VI</b>						
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	52 123 603,40	148 283 709,42		106 425 135,90	213 811,54	93 768 365,38
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	223 233 755,10	322 286 344,94		263 269 315,65	234 993,08	262 015 791,39
- Additions et remplacements de composants (1)	30 614 449,01	28 983 072,83		28 677 987,83		30 919 454,01
Avances et acomptes	7 173 334,72	4 350 976,64				11 524 311,36
<b>Total VII</b>	<b>313 145 142,31</b>	<b>503 903 103,83</b>		<b>398 371 519,38</b>	<b>448 804,62</b>	<b>418 227 922,14</b>
<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>4 808 322 431,94</b>	<b>527 322 136,80</b>	<b>416 973 028,52</b>	<b>417 937 274,16</b>	<b>35 122 195,18</b>	<b>5 289 558 127,92</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apport, avances (261-265-2675-2676)	13 155 475,74	58 485,00				13 213 960,74
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	6 744 300,24	9 081 794,13				15 826 094,37
Titres immobilisés (droit de créance)	2 062 323,20			133 718,75		1 928 604,45
Prêts participatifs	0,02			0,02		
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux S.C.C.C.						
Autres	1 424 215,06	344 657,27		568 017,46		1 200 854,87
Intérêts courus	75 787,42	22 606,59				98 394,01
<b>Total IX</b>	<b>23 462 101,68</b>	<b>9 507 542,99</b>		<b>701 736,23</b>		<b>32 267 908,44</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>4 848 726 086,81</b>	<b>540 119 145,70</b>	<b>416 973 028,52</b>	<b>418 639 010,39</b>	<b>35 122 195,18</b>	<b>5 352 857 055,46</b>

(1) Ces lignes "additions et remplacements de composants" recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

(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.

La colonne « Valeur brute des immobilisations au début d'exercice » présente des différences avec la colonne « Valeur brute à la fin de l'exercice » du rapport financier 2017. Ces différences

correspondent à des reclassements de compte à compte et un ajustement de 686 594,02€ suite à l'agrégation des fiches sous Salvia Patrimoine.

### 2.3 AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS (article 25 paragraphe 2 du Décret du 29 novembre 1993).

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

#### Méthodes et durées d'amortissements des immobilisations

Type d'immobilisations	Durée d'amortissement
Immobilisations incorporelles	Sur la durée du bail
Immeubles de rapport et Bâtiment Administratif	Voir tableaux ci-dessus (décomposition par famille de composants)
Anciennes réhabilitations	15 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel et Mobilier de bureau	1 à 5 ans

#### Décomposition et durées d'amortissement retenues pour le NEUF et les acquisitions en VEFA.

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
Gros Œuvre Bâtiment	75,20	50	78,30	50
Gros Œuvre Toiture	2,50	50	2,50	50
Ascenseur	2,80	15	0,00	Néant
Electricité Intérieur	4,20	25	4,20	25
Electricité Parties Communes	1,00	25	0,00	Néant
Plomberie	4,60	25	3,70	25
Etanchéité	1,10	15	0,00	Néant
Ravalement	2,10	15	2,70	15
Menuiserie Extérieure	2,00	25	4,10	25
Menuiserie Annexe	0,30	25	0,30	25
Menuiserie Garage	0,50	25	0,50	25
Menuiserie Porte	0,50	25	0,50	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,20	25	3,20	15
<b>Pourcentage et durée moyenne</b>	<b>100,00</b>	<b>43,83</b>	<b>100,0</b>	<b>44,61</b>

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

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
Gros Œuvre Bâtiment	75,20	40	78,30	40
Gros Œuvre Toiture	2,50	40	2,50	40
Ascenseur	2,80	15	0,00	Néant
Electricité Intérieur	4,20	25	4,20	25
Electricité Parties Communes	1,00	25	0,00	Néant
Plomberie	4,60	25	3,70	25
Etanchéité	1,10	15	0,00	Néant
Ravalement	2,10	15	2,70	15
Menuiserie Extérieure	2,00	25	4,10	25
Menuiserie Annexe	0,30	25	0,30	25
Menuiserie Garage	0,50	25	0,50	25
Menuiserie Porte	0,50	25	0,50	25
Chauffage Collectif ou Individuel	3,20	25	3,20	15
<b>Pourcentage et durée moyenne</b>	<b>100,00</b>	<b>36,06</b>	<b>100,0</b>	<b>36,50</b>

**Décomposition et durées d'amortissement retenues pour les acquisitions améliorées de patrimoine avec travaux prévus**

Composants	Collectif		Individuel	
	%	Durée	%	Durée
Equipements				
Gros Œuvre Bâtiment	90,20	40	91,00	40
Gros Œuvre Toiture	4,10	40	4,10	40
Ascenseur	0,70	3	0,00	Néant
Electricité Intérieur	1,05	5	1,10	5
Electricité Parties Communes	0,25	5	0,00	Néant
Plomberie	1,15	5	0,90	5
Etanchéité	0,30	3	0,00	Néant
Ravalement	0,55	3	0,70	3
Menuiserie Extérieure	0,50	5	1,00	5
Menuiserie Annexe	0,10	5	0,10	5
Menuiserie Garage	0,15	5	0,15	5
Menuiserie Porte	0,15	5	0,15	5
Chauffage Collectif ou Individuel	0,80	5	0,80	3
<b>Pourcentage et durée moyenne</b>	<b>100,00</b>	<b>37,97</b>	<b>100,0</b>	<b>38,26</b>

4 - TABLEAU DES 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 ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruits	30 899,72	753,92			31 653,64
Autres postes d'immobilisations incorporelles	7 097 732,72	3 769 874,51			10 867 607,23
<b>Total I</b>	<b>7 128 632,44</b>	<b>3 770 628,43</b>			<b>10 899 260,87</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains					
<b>Total II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	1 278 377 861,25	92 504 267,57	297 757,29	13 511 100,52	1 357 668 785,59
Constructions locatives sur sol d'autrui	43 017 330,53	4 715 430,28		184 369,46	47 548 391,35
Bâtiments et installations administratifs	19 370 187,96	165 074,37		536 877,66	18 998 384,77
<b>Total III</b>	<b>1 340 765 379,74</b>	<b>97 384 772,22</b>	<b>297 757,29</b>	<b>14 232 347,54</b>	<b>1 424 215 561,71</b>
Install. techniques - Matériel - Outillage	93 879,23	23 973,18			117 852,41
<b>Total IV</b>	<b>93 879,23</b>	<b>23 973,18</b>			<b>117 852,41</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	2 415 470,11	862 765,21		9 514,91	3 268 720,41
Matériel de transport	43 229,49	1 375,00			44 604,49
Matériel de bureau et matériel informatique	1 716 701,20	278 851,19			1 995 552,39
Mobilier	885 685,07	232 474,19			1 118 159,26
Diverses	1 554 657,94	739 412,74		332,52	2 293 738,16
<b>Total V</b>	<b>6 615 743,81</b>	<b>2 114 878,33</b>		<b>9 847,43</b>	<b>8 720 774,71</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
<b>Total VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>1 354 603 635,22</b>	<b>103 294 252,16</b>	<b>297 757,29</b>	<b>14 242 194,97</b>	<b>1 443 953 449,70</b>

(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

La colonne « Montant des amortissements au début de l'exercice » présente des différences avec la colonne « Montant des amortissements à la fin de l'exercice » du rapport financier 2017.

Ces différences correspondent à des reclassements de compte à compte et un ajustement de 127 378,39€ suite à l'agrégation des fiches sous Salvia Patrimoine.

2.4 DEMOLITIONS PROGRAMMEES

Pour les immobilisations dont la démolition est programmée, nous utilisons les méthodes suivantes :

- Constatation d'un amortissement accéléré ou d'une dépréciation pour les opérations ANRU 2 validées en Comité d'engagement (interne à Vilogia), pour obtenir, à la date prévue de la démolition, une valeur nette comptable du bâtiment égale à zéro. Sur l'exercice 2018, un complément a été comptabilisé pour 298 milliers d'€ et pour 83 milliers d'€ au titre des dépréciations.
- Constatation d'une provision des coûts estimés de démolitions nets des subventions, notifiées ou pour lesquelles nous avons obtenu une décision attributive de

subvention (DAS pour démolitions faites dans le cadre de l'ANRU) ou sur la base des comptes rendus de Comité d'engagement (ANRU) pour les premières opérations de l'ANRU 2 et reprises dans les FAT prévisionnelles.

Sur l'exercice 2018, la provision comptabilisée se monte à 3 701 milliers d'€.

a) Constatation en produit exceptionnel, sur la base de la libération des logements, des subventions relatives aux démolitions pour perte de CAF pour 577 milliers d'€ au 31/12/2018.

b) Constatation en produit exceptionnel, sur la base des démolitions livrées, des subventions relatives aux coûts de démolition pour 1 683 milliers d'€ au 31/12/2018.

c) Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions relatifs aux opérations livrées pour un montant de 3 754 milliers d'€ au 31/12/2018.

d) Constatation d'une reprise de provision sur coûts de démolitions pour un montant

de 6 903 milliers d'€ au 31/12/2018 dont 4 229 milliers d'€ n'ont pas été utilisées et d'une dotation à hauteur de 2 883 milliers d'euros.

## 2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Elles sont comptabilisées à leur coût historique et représentent les titres de participations, les dépôts et cautionnements, les titres nantis, ainsi que les prêts accordés par VILOGIA pour l'accession à la propriété et les foyers.

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.

Sur cette base, la Société a actualisé la dépréciation des titres détenues dans Vilogia Premium Grand-Est pour un montant de 648 milliers d'€ ainsi que les 10% détenues dans la SEM de Villerupt à hauteur de 1 069 milliers d'euros.

	Solde net au 01/01/18	Mouvements 2018	Provisions 2018	Solde net au 31/12/2018
Actions	7 878 267	37 485	28 586	7 887 166
Parts SCI SCCV	589 165	21 000		610 165
Autres titres	2 581 299		367 183	2 214 116
Versements apports non capitalisés	785 320			785 320
<b>TOTAL</b>	<b>11 834 052</b>	<b>58 485</b>	<b>395 769</b>	<b>11 496 768</b>
				0
Vilogia Premium Grand Est	4 000 000			4 000 000
SCCV (7)	2 594 300	2 781 794		5 376 094
Vilogia Privilège	150 000	300 000		450 000
Vilogia Premium	0	6 000 000		6 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>6 744 300</b>	<b>9 081 794</b>	<b>0</b>	<b>15 826 094</b>
				0
<b>Total</b>	<b>18 578 352</b>	<b>9 140 279</b>	<b>395 769</b>	<b>27 322 862</b>

## 2.6 COMPTES DE STOCKS

Les approvisionnements figurant dans les comptes de stock ont été valorisés à leur coût unitaire moyen pondéré. Les opérations accession sont valorisées selon la méthode de l'achèvement.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur économique réelle des stocks est inférieure à la valeur comptable.

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).

La Société a estimé nécessaire de déprécier les terrains et travaux en cours en stock pour un montant de 4 933 milliers d'€.

Au titre de l'exercice 2018, les coûts internes de conduite d'opération et de montage d'opération représentent 1 312 410.84 € (compte 7133001) ;

ce sont les coûts réels constatés soit 3.69 % des dépenses des opérations pilotées par les équipes.

Annexe IV.3 Fiche n°1

<b>MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS</b> AU COURS DE L'EXERCICE (sauf compte 32)									
COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBIT 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 (b)	SORTIES DE STOCKS (c)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)</b>	<b>29 303 373,55</b>	<b>18 773 721,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 989 843,80</b>	<b>10 751 602,59</b>	<b>1 084 770,66</b>	<b>39 230 565,94</b>	<b>9 927 192,39</b>
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	633 618,67				37 000,00	667 008,67		3 610,00	(630 008,67)
332 - Opérations groupées, constructions neuves	36 347 337,11	22 608 354,54		1 330 134,39	16 203 773,37	25 011 731,67	320 555,68	51 157 318,06	14 809 380,95
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
<b>33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)</b>	<b>36 980 955,78</b>	<b>22 608 354,54</b>	<b>0,00</b>	<b>1 330 194,39</b>	<b>16 240 779,37</b>	<b>25 678 800,34</b>	<b>320 555,68</b>	<b>51 160 928,06</b>	<b>14 179 972,28</b>
351 - Lotissements et terrains aménagés	2 344 633,41				131,74			2 344 771,15	131,74
352 - Opérations groupées, constructions neuves	10 513 146,60	3 267,48			118 938 526,36	98 663 918,31	16 209 243,28	14 641 772,85	4 128 626,25
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	15 669 975,40				25 234 386,87	27 534 554,71	4 040 354,85	9 329 452,71	(6 340 522,69)
3582 et 3587 - Autres	0,00							0,00	0,00
<b>35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)</b>	<b>28 527 761,41</b>	<b>3 267,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>144 293 045,57</b>	<b>126 258 473,62</b>	<b>20 249 604,13</b>	<b>26 315 396,71</b>	<b>(2 211 764,70)</b>
<b>37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT</b>	<b>273 845,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>273 845,68</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL (d)</b>	<b>95 085 936,42</b>	<b>41 385 343,86</b>	<b>0,00</b>	<b>1 330 194,39</b>	<b>163 523 668,74</b>	<b>162 688 876,55</b>	<b>21 654 930,47</b>	<b>116 981 336,39</b>	<b>21 895 399,97</b>

(a) Y compris les virements de classe 2  
(b) Y compris les virements de classe 2  
(c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement)  
(d) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 de la Fiche 12 de l'Annexe (I)  
Total colonne 4 : total des colonnes 2 et 3 de la Fiche 12 de l'Annexe (II)  
Total des colonnes 3 et 4 : total des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608

## ➤ OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Dans le cadre du rachat de la SAEMCIB en 2014, Vilogia a repris la gestion de la concession d'aménagement « Yves Farges-Terres neuves ».

Le bilan global de l'opération fait apparaître une perte à charge de Vilogia d'un montant

équivalent à celui du 31 décembre 2016 soit 7 687 milliers d'€.

Tous les bâtiments économiques ont été vendus au 31/12/2018 et les provisions ont donc été intégralement reprises.

## 2.7 COMPTES LOCATAIRES ET PROVISIONS SUR LOCATAIRES

Les créances sont évaluées à leur coût historique.

La valeur brute des clients douteux comprend les créances des clients sortis ainsi que les créances des clients représentant plus de 12 mois de loyers normatifs soit des créances douteuses pour un montant total de 31 431 milliers d'€.

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

Le siège social de Vilogia SA se situant en zone 3, les tranches retenues pour les provisions créances douteuses sont les suivantes :



Locataires partis		100%
Locataires en place	Créances de plus de 12 mois d'un quittance normatif	100%
	Créances de plus de 6 à 12 mois d'un quittance normatif	50%
	Créances de 3 à - de 6 mois d'un quittance normatif	30%
	Créances de - 3 mois d'un quittance normatif	6%

La provision pour créances clients, y compris les créances douteuses s'élève à 37 457 milliers d'€.

En 2018, la société a enregistré 2 567 milliers d'€ de pertes sur créances irrécouvrables.

## **2.8 AUTRES CREANCES DIVERSES**

Elles correspondent principalement :

- ✓ à la TVA récupérable pour 33 028 milliers d'€
- ✓ aux subventions à recevoir (46 601 milliers d'€ au 31/12/2018 – 41 044 milliers d'€ au 31/12/2017),
- ✓ à la créance OCEA pour 4 250 milliers d'€,
- ✓ à l'actif financier sur SWAPS pour 13 223 milliers d'€,

- ✓ à divers produits à recevoir pour 6 010 milliers d'€ (voir détail tableau en 3.4) et aux créances liées au patrimoine pour 3 321 milliers d'€.

Une provision pour dépréciation des autres créances a été comptabilisée pour 2 306 milliers d'euros.

Elle couvre la part irrécouvrable de subventions et la créance OCEA pour les sommes prescrites.

Postes	31/12/2017	Nouvelles opérations de réaménagement	Effet P&L	31/12/2018
Actifs financiers liés aux SWAPS	16 837	239	-3 853	13 223
Passifs financiers liés aux SWAPS	20 021	239	-2 845	17 415

## **2.9 EVALUATION AU PRIX DE MARCHÉ DES ELEMENTS FONGIBLES**

Les titres de placement en valeur d'achat s'élevaient au 31 décembre 2018 à 163 937

milliers d'€ (avant provision pour dépréciation titres et hors intérêts courus).

## NOTE 3 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

### 3.1 LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Elles sont affectées au financement d'immobilisations amortissables et font l'objet d'une reprise au compte de résultat calculée sur la durée résiduelle de vie des immobilisations

auxquelles elles sont affectées (composant structure et ouvrage).

### 3.2 PROVISIONS

#### ➤ PROVISIONS POUR INDEMNITE DE DEPART EN RETRAITE ET MEDAILLE DU TRAVAIL

Une provision pour indemnités de fin de carrière a été calculée et comptabilisée 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 ;

La provision pour indemnités de départ en retraite est basée sur un départ à 63 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 SA du 29 juillet 2015. Elle tient compte également des charges sociales à verser sur cette indemnité, d'un taux d'actualisation de 1.57%, d'un taux annuel de progression des salaires de 1.50% et un

Le résultat de ce calcul donne la répartition suivante par médaille au 31 décembre 2018 :

Argent	(20 ans)	78 437 €
Vermeil	(30 ans)	152 180 €
Or	(35 ans)	178 889 €
Grand or	(40 ans)	214 228 €

- 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.

turn-over, limité aux seules démissions sur 3 ans, de 2.83%.

Elle s'élève à 10 085 236 € au 31 décembre 2018.

La provision pour médailles du travail s'élève à 623 734 € au 31 décembre 2018.

Cette provision est calculée en fonction de l'ancienneté de chaque salarié et d'un âge de départ à la retraite fixé à 63 ans. Elle est actualisée au taux de 1.57% et le montant de la prime progresse de 1.50% l'an.

➤ PROVISIONS POUR LITIGES PRUD'HOMMAUX

Une provision est comptabilisée pour couvrir les départs de salariés ayant fait l'objet d'un contentieux ; la totalité des demandes inscrites dans les assignations est provisionnée.

Une variation de la provision pour risques a été comptabilisée en 2018 pour un montant de 301 096 euros, celle-ci se monte ainsi à 2 176 932 euros à la fin de l'exercice.

➤ PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN SUR 3 ANS

Les travaux de gros entretien programmés représentent une opération d'importance concernant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble et/ou d'un composant préalablement identifié. Elles doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

La dépense prévisionnelle est provisionnée pour les 3 années suivantes et au prorata du nombre d'années restant sur la durée résiduelle de l'équipement remplacé.

Seuls 4 composants de classe 6 peuvent faire l'objet d'une PGE :

La fédération des ESH préconise d'immobiliser la part GE des réhabilitations si les équipements classe 6 représentent en moyenne moins de 20% de la réhabilitation globale. Actuellement, le poids du GE (composants classe 6) dans une réhabilitation est en moyenne de 10% chez Vilogia.

- 1BL – Boîtes aux lettres (intérieur logement)
- 2PU – Peinture (parties communes)
- 3PU – Peinture (extérieur Bâtiments)
- 4PU – Peinture (clos et couvert = façades)

Provision	Au début de l'exercice	Dotation	Reprise utilisée	Reprise sans objet	En fin d'exercice
Prov. Gros Entretien	4 233 302	1 383 457	211 068	2 216 248	3 189 443

➤ PROVISION AMIANTE

Même si l'amiante est interdit en France depuis 1997, ce minéral est présent dans de nombreux bâtiments et équipements. Près de 80% des logements en France sont potentiellement

concernés par sa présence (contre 76.32% pour Vilogia SA).

Les obligations réglementaires reposent sur les immeubles dont le permis de construire a été délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Le décret 2011-829 du 3 juin 2011 impose au propriétaire d'immeuble bâti de :

- ✓ Faire réaliser des repérages de matériaux et de produits contenant de l'amiante ;
- ✓ Faire réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité ou un suivi de l'état des matériaux en place ;
- ✓ Elaborer des documents rassemblant les informations relatives à la présence de ces matériaux et produits ;
- ✓ Communiquer des informations aux occupants, aux entreprises amenées à réaliser des travaux et aux représentants de l'Etat.

Patrimoine Vilogia SA concerné :

Région	Individuels	Collectifs	Total patrimoine	Individuels Amiante	Collectifs Amiante	Total sous législation amiante	%sous législation amiante
Nord	11 879	31 179	43 058	9 351	25 582	34 933	81,13%
Paris	288	9 127	9 415	191	6 543	6 734	71,52%
Lyon	20	1 580	1 600	-	1 282	1 282	80,13%
Bordeaux	88	1 280	1 368	39	896	935	68,35%
Nancy	188	967	1 155	37	303	340	29,44%
Nantes	77	888	965	-	-	-	0,00%
Marseille	8	437	445	-	48	48	10,79%
<b>Total</b>	<b>12 548</b>	<b>45 458</b>	<b>58 006</b>	<b>9 618</b>	<b>34 654</b>	<b>44 272</b>	<b>76,32%</b>

✓ **1 - Le Dossier Technique Amiante (DTA) parties communes**

En 2001 (décret 2001-840 du 13 septembre 2001), le **Dossier Technique Amiante (DTA) a été créé**, regroupant l'ensemble des informations relatives à la présence d'amiante, et décrivant les consignes de sécurité pour toute personne

devant intervenir sur les immeubles où l'amiante aurait été repéré.

Le montant de la provision comptabilisée au titre des diagnostics restants à effectuer représente 701 milliers d'€.

✓ **2 - Travaux ciblés suite découvertes récentes :**

Les prévisions de travaux chiffrées à fin 2018 s'élèvent à 595 milliers d'€.

L'ensemble de la démarche de prise en compte du risque amiante au travers de la provision

s'élève au total à 1 296 milliers d'€ au 31 décembre 2018.

## ETAT DES PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	4 726 182,54	2 319 798,00	1 001 148,49	6 044 832,05
Pour amendes et pénalités	220 563,34	4 873,05	76 959,89	148 476,50
Pour pertes sur contrats	22 678,09		22 678,09	
Pour pensions et obligations similaires	10 542 949,01	1 358 573,79	1 192 552,84	(3) 10 708 969,96
Pour gros entretien	4 233 302,20	1 383 457,25	2 427 316,60	3 189 442,85
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	16 631 294,11	3 336 652,22	12 099 780,12	(3) 7 868 166,21
<b>TOTAL II</b>	<b>36 376 969,29</b>	<b>8 403 354,31</b>	<b>(2) 16 820 436,03</b>	<b>27 959 887,57</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	3 006 286,64	1 529 816,23	872 700,27	3 663 402,60
Financières	1 321 423,88	395 768,80		1 717 192,68
<b>TOTAL III</b>	<b>4 327 710,52</b>	<b>1 925 585,03</b>	<b>872 700,27</b>	<b>5 380 595,28</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	585 538,25	2 199,40	165 699,84	422 037,81
Immeubles en cours	895 018,88	591 184,57	570 480,20	915 723,25
Immeubles achevés	3 517 380,91	93 269,46	15 099,04	3 595 551,33
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
<b>TOTAL IV</b>	<b>4 997 938,04</b>	<b>686 653,43</b>	<b>751 279,08</b>	<b>4 933 312,39</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	33 062 651,52	11 324 693,58	7 229 821,03	37 157 524,07
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	299 227,54			299 227,54
Autres créances	3 898 809,38	493 411,27	1 791 322,86	2 600 897,79
Valeurs mobilières de placement	668 767,51	46 917,00	191,51	715 493,00
<b>TOTAL V</b>	<b>37 929 455,95</b>	<b>11 865 021,85</b>	<b>9 021 335,40</b>	<b>40 773 142,40</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>47 255 104,51</b>	<b>14 477 260,31</b>	<b>10 645 314,75</b>	<b>51 087 050,07</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>83 632 073,80</b>	<b>(1) 22 880 614,62</b>	<b>(1) 27 465 750,78</b>	<b>79 046 937,64</b>

### RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	19 414 513,35	16 927 068,15
	Financières	442 685,80	509 108,51
	Exceptionnelles	3 023 415,47	10 029 574,12
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 780 474,13
	de provisions non utilisées (*)		11 039 961,90
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			10 708 969,96

### 3.3 CLIENTS CREDITEURS

Représentent d'une part l'excédent des provisions pour charges locatives à ristourner aux locataires pour 5 378 milliers d'€ et d'autre part

les loyers versés à l'avance par les clients et les emprunteurs.

### 3.4 DETTES D'EXPLOITATION

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

l'avancement de ces mêmes travaux ou prestations d'autre part.

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

➤ CHARGES A PAYER

Postes	Montant	Nature
Fournisseurs d'exploitation & Investissement	86 083 775	Charges à payer
Personnel	5 059 623	CET, Primes, divers et Congés Payés
Organismes sociaux	3 373 126	Charges sur charges à payer de personnel
Etat	639 407	Taxe sur les salaires, Taxe Apprentissage
Divers	4 269 812	Swaps

➤ PRODUITS A RECEVOIR

Postes	Montant	Nature
Locataires	419 109	
Personnel	0	
Organismes sociaux	2 389	Soldes repris suite fusion Semi de Blanquefort
Etat	2 623	
Divers	5 590 912	Facturation Intra Groupe, Fournisseurs & Sinistres
Subventions	46 600 690	

➤ PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Dans ce compte figure, pour un montant de 12 498 milliers d'€, le produit hors taxes des ventes sur les lots en cours non encore livrés, mais dont l'acte a été signé devant notaire, ainsi qu'un

montant de 247 milliers d'€ (inclus dans 634 milliers d'€) concernant des subventions pour les opérations de démolitions dans le cadre de l'ANRU.

➤ CREANCES ET DETTES AVEC ENTREPRISES LIEES (en euros)

Entités	Créances	Dettes
INDIVISION DUVIVIER	6 235 918	
AG VILOGIA	1 061 639	
ACTION LOGEMENT NORD		100 256 654
ALLIANCE HOTELIERE	486 448	
LOGIFIM	718 600	1 598 245
SCI MARINE	299 341	
VILOGIA PREMIUM GRAND EST	4 378 181	
VILOGIA PRIVILEGE	450 706	187 058
SCCV BOUDERIEZ	1 262 237	16 132
SCCV FACHES CATHOLICA	687 544	
SCCV MADELEINE POMPIDOU	1 077 289	
SCCV MARCQ BREL	1 407 144	
SCCV RONCQ ACTIVAL	307 393	1 321
SCCV WAMBRECHIES VENT DE BISE	412 245	
SCCV ROMAINVILLE	99	
SCCV TREMBLAY	99	
SCCV BAISIEUX	351 744	
SCCV COMINES HOWYN	100	
SCCV BLANC MESNIL	476	
SCCV RONCHIN BRAILLE	97	
VILOGIA PREMIUM	6 333 086	4 056 686

### **3.5 DETTES DIVERSES**

Elles comprennent principalement les éléments suivants :

Postes	Montant	Nature
Reprises de patrimoine	980 141	
Sinistres	646 253	Dommages Ouvrages
Swaps	17 414 911	Produits financiers (voir tableau 2.8)
Divers	554 410	Dont GIP, Taxes foncières, Mandat de gestion

**ETAT DES CREANCES ET DETTES CLASSEES SELON LA DUREE RESTANT A COURIR** (Article 24- paragraphe 7 du Décret du 29 novembre 1983)

<b>LIBELLE</b>	<b>MONTANT BRUT AU BILAN</b>	<b>A UN AN AU PLUS</b>	<b>A PLUS D'UN AN</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4 (2-3)</b>
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations	16 611 414,65	1 882 426,00	14 728 988,65
Prêts principaux (accession)			
Prêts complémentaires (accession)			
Prêts aux S.C.C.C.			
Autres prêts	54 136,35	48 692,30	5 444,05
Autres immobilisations financières	1 245 112,53	98 420,46	1 146 692,07
<b>TOTAL I</b>	<b>17 910 663,53</b>	<b>2 029 538,76</b>	<b>15 881 124,77</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs débiteurs	4 078 549,04	4 078 549,04	
Clients douteux ou litigieux	31 508 991,06	31 508 991,06	
Créances sur acquéreurs	10 108 991,96	10 108 991,96	
Autres créances clients	35 245 063,10	35 245 063,10	
Personnel et comptes rattachés	37 231,91	37 231,91	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 024,94	9 024,94	
Etat et collectivités publiques :	79 748 584,86	48 309 010,40	31 439 574,46
Opérations particulières			
Autres (1)	79 748 584,86	48 309 010,40	31 439 574,46
Groupe et associés et opération de coopération	7 626 815,80	1 300 898,15	6 325 917,65
Groupe			
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
Associés - comptes courants	23 484,97	23 484,97	
Capital souscrit et appelé, non versé			
Opérations faites en commun et en G.I.E.	7 603 330,83	1 277 413,18	6 325 917,65
Débiteurs divers :	28 264 676,60	18 388 865,83	9 875 810,77
Opérations pour le compte de tiers	59 123,57	59 123,57	
Autres créances (1)	28 205 553,03	18 329 742,26	9 875 810,77
<b>TOTAL II</b>	<b>196 627 929,27</b>	<b>148 986 626,39</b>	<b>47 641 302,88</b>
Charges constatées d'avances	2 155 053,86	1 120 298,94	1 034 754,92
Différence de conversion (actif)			
<b>TOTAL III</b>	<b>2 155 053,86</b>	<b>1 120 298,94</b>	<b>1 034 754,92</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>216 693 646,66</b>	<b>152 136 464,09</b>	<b>64 557 182,57</b>

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	45 094 096,41
subventions d'exploitation à recevoir	1 506 593,85
TVA	33 027 617,56



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)	134 173 576,02	7 526 558,29	34 530 749,74	92 116 267,99	
Emprunts obligataires (1)	79 000 000,00	1 333 333,33	5 333 333,32	72 333 333,35	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	2 599 240 765,72	81 999 820,19	416 547 260,11	2 100 693 685,42	
Dépôts et cautionnement reçus	20 177 263,73	Non ventilable ( 3 )		20 177 263,73	
Redevances location - accession	285 826,21		285 826,21		
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts participatifs (1)					
Autres emprunts et dettes (1)	126 110 471,63	123 799 284,10	872 074,31	1 439 113,22	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
Concours bancaires courants (5)	296 898 871,14	296 898 871,14			
Intérêts courus non échus	21 072 252,47	21 072 252,47			
Intérêts compensateurs	64 202,51	10 703,76	53 498,75		
<b>TOTAL I dettes financières</b>	<b>3 277 023 229,43</b>	<b>532 640 823,28</b>	<b>457 622 742,44</b>	<b>2 286 759 663,71</b>	
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>		377 938 807,99	98 775 688,75	2 286 759 663,71	
Droits sur immobilisations					
Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
Fournisseurs et comptes rattachés	115 442 542,20	114 982 225,14	460 317,06	0,00	
Clients créditeurs	9 512 373,39	9 512 373,39			
Personnel et comptes rattachés	9 824 509,58	9 824 509,58			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 298 062,89	8 298 062,89		0,00	
<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>15 375 859,38</b>	<b>15 375 859,38</b>			
Opérations particulières					
Autres	15 375 859,38	15 375 859,38			
<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>4 388 949,21</b>	<b>4 388 949,21</b>		(0,00)	
Groupe					
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C					
Associés	316 269,28	316 269,28			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	4 072 679,93	4 072 679,93		(0,00)	
<b>Créditeurs divers :</b>	<b>26 134 491,17</b>	<b>11 333 665,64</b>	<b>9 296 975,64</b>	<b>5 503 849,89</b>	
Opérations pour le compte de tiers	1 202 444,01	1 202 444,01			
Autres dettes	24 932 047,16	10 131 221,63	9 296 975,64	5 503 849,89	
<b>TOTAL II</b>	<b>188 976 787,82</b>	<b>173 715 645,23</b>	<b>9 757 292,70</b>	<b>5 503 849,89</b>	
<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>15 831 884,90</b>	<b>15 831 884,90</b>			
Sur exploitation	2 699 602,65	2 699 602,65			
Sur vente de lots en cours	12 497 870,17	12 497 870,17			
Rémunération des frais de gestion P.A.P	634 412,08	634 412,08			
Autres produits constatés d'avance					
<b>Différences de conversion (passif)</b>					
<b>TOTAL III</b>	<b>15 831 884,90</b>	<b>15 831 884,90</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>	<b>3 481 831 902,15</b>	<b>722 188 353,41</b>	<b>467 380 035,14</b>	<b>2 292 263 513,60</b>	

#### RENOIS

(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	1 276 270 237,70
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	963 517 779,08
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

## NOTE 4 : AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS

### **4.1 NOMBRE ET VALEUR NOMINALE DES ACTIONS** (Article 24 – paragraphe 12 du Décret du 29 novembre 1983).

Au 31 décembre 2018, le capital se décompose en 3 823 594 actions de 20 € de valeur nominale pour un montant total de 76 471 880 euros.

#### ***Augmentation du capital social***

Le 31 mai 2018, l'Assemblée Générale de la société a approuvé une opération d'augmentation de capital en numéraire, d'un montant nominal maximum de 19.596.180,00 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à hauteur de 3 actions anciennes pour une action nouvelle à créer. La période de souscription a été ouverte du 31 mai 2018 au 20 juin 2018. Seule la société LogiFIM a souscrit à cette augmentation de capital, laquelle a pu être constatée et réalisée le

22 juin 2018, par le Directoire pourvu d'une délégation de l'Assemblée Générale dans les conditions des articles L.225-129-2 et suivants du Code de commerce. Les actions nouvelles ont été émises à un prix de 22,63 euros par action, soit une prime d'émission de 2,63 euros.

Le capital social de Vilogia a donc été porté de 58.788.560,00 euros à 76.471.880,00 euros, par création de 884 166 actions nouvelles.

#### ➤ TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Solde au 01/01/18	Résultat de l'exercice	Autres mouvements	Solde au 31/12/2018
Capital social	58 788 560		17 683 320	76 471 880
Primes d'émission, de fusion	1 587 547		2 325 357	3 912 904
Réserve légale	5 878 856			5 878 856
Réserves statutaires et contractuelles	349 628 337		17 912 121	367 540 458
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	283 111 067		50 917 966	334 029 033
Report à nouveau	17 976 844			17 976 844
Résultat exercice précédent	68 830 087		-68 830 087	0
Résultat exercice	0	22 811 555		22 811 555
Subventions d'investissement	274 059 593		14 406 822	288 466 415
Provisions réglementées	0			0
Total	1 059 860 890	22 811 555	34 415 498	1 117 087 943

### **4.2 DETTES ASSORTIES DE GARANTIES HYPOTHECAIRES** (Article 24 – paragraphe 8 du Décret du 29 novembre 1983)

	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2018
C.D.C C.G.L.S	77 425 793,42	70 638 754,94
CREDIT FONCIER DE FRANCE	30 468 146,64	24 606 693,10
LA POSTE	3 128 958,00	3 027 215,23
CAISSE EPARGNE NORD FCE EUROPE	9 577 300,00	8 892 148,92
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POI	762 000,00	631 900,06
CIC	876 983,00	719 059,44
CREDIT AGRICOLE	9 266 000,00	7 255 849,68
CREDIT AGRICOLE ILE DE FRANCE	2 778 698,00	2 224 406,04
ARKEA (ex BCME)	926 880,00	926 880,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>135 210 759,06</b>	<b>118 922 907,41</b>

#### **4.3 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE**

Le règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, homologué et publié au JO du 30/12/2015, est venu compléter et préciser la comptabilisation des couvertures de dette et notamment les opérations de réaménagement des SWAPS.

Les opérations de réaménagements de SWAP, conformément à ce règlement, ont été comptabilisées aux comptes 47 du bilan en 2018

L'impact, en charges financières, au résultat 2018 est de 1 008 milliers d'€ et correspond aux réaménagements de 2016 et 2017.

Les opérations de couvertures servent à couvrir les risques de taux (Livret A et Euribor). Les instruments utilisés sont les SWAP de taux et des options comme les Cap et les Collar.

tel que précisés dans la note 2.8 de l'annexe et s'amortissent sur la durée de vie résiduelle des instruments.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque type de dette couverte (livret A ou Euribor) les catégories d'instruments financiers dérivés contractualisés et leur juste valeur au 31/12/2018 :

En euros			2018				
Détail des instruments de gestion de risque de taux	Flux réels		Notionnel	Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Mtm primes périodiques
	Débit	Crédit					
<b>Livret A</b>							
Swaps de couverture Livret A	3 522 165,00	-151 875,00	205 000 000,00	- 12 022 074,37	4 837 259,74	- 16 859 334,11	
Swaps de variabilisation Livret A - Euribor	415 424,16		45 000 000,00	229 706,07	369 157,46	- 139 451,39	
Collar Euribor	0,00		30 000 000,00	- 362 327,83	-	362 327,83	
Cap Euribor	28 895,83		15 000 000,00	- 28 940,04	-	-	28 940,04
Collar Livret A	99 983,75		50 000 000,00	- 1 235 178,87	264 394,37	- 1 499 573,23	
Cap Livret A	187 569,45		50 000 000,00	- 1 167 311,65	498 884,01	-	1 666 195,66
<b>Total Livret A</b>	<b>4 254 038,19</b>	<b>-151 875,00</b>	<b>395 000 000,00</b>	<b>- 14 586 126,69</b>	<b>5 969 695,57</b>	<b>- 18 860 686,57</b>	<b>- 1 695 135,70</b>
<b>Euribor</b>							
Swaps de couverture Euribor	858 517,88		66 200 000,00	- 3 170 955,00	727 561,00	- 3 898 516,00	
Collar Euribor	79 277,01		34 366 608,39	- 136 333,00	-	136 333,00	
Cap Euribor	60 164,13		21 795 711,38	- 151 259,28	53 583,32	-	204 842,59
Cap Euribor trading	10 139,19		-	-	-	-	
<b>Total Euribor</b>	<b>1 008 098,21</b>	<b>0,00</b>	<b>122 362 319,77</b>	<b>- 3 458 547,28</b>	<b>781 144,32</b>	<b>- 4 034 849,00</b>	<b>- 204 842,59</b>
<b>Total</b>	<b>5 262 136,40</b>	<b>-151 875,00</b>	<b>517 362 319,77</b>	<b>- 18 044 673,97</b>	<b>6 750 839,89</b>	<b>- 22 895 535,57</b>	<b>- 1 899 978,29</b>

#### 4.4 ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

BANQUES	Contrepartie du nantissement	Valorisation au 31/12/2018 en milliers d'euros
DEXIA	Cautions bancaires pour garantie emprunt	80
Caisse d'Epargne	Cautions bancaires pour garantie emprunt et Cartes Professionnelles	1 849
<b>TOTAL</b>		<b>1 930</b>

#### 4.5 ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS ET DONNES (Article 24 – paragraphe 9 du Décret du 29 novembre 1983)

COMPROMIS DE VENTES SIGNES AU 31/12/2018	Nombre	Montant estimé en milliers d'€
Programmes appartements & maisons	172	26 499
Commerces	5	6 701

#### 4.6 MONTANT DES AVANCES ET CREDITS ALLOUES AUX DIRIGEANTS SOCIAUX (Article 24 – paragraphe 17 du Décret du 29 novembre 1983)

Néant.

**4.7 MONTANT DES REMUNERATIONS ALLOUEES AUX ORGANES DIRIGEANTS** (Article 24 – paragraphe 18 du Décret du 29 novembre 1983)

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

**4.8 VENTILATION DE L'IMPOT** (Article 24 – paragraphe 20 du Décret du 29 novembre 1983)

Au 31/12/2018, le montant de l'impôt enregistré dans les comptes est de 262 632 euros répartis comme suit :

- IS sur résultat courant	126 390 euros
- IS sur résultat financier	55 euros
- IS sur résultat exceptionnel	136 187 euros

Un crédit d'impôt famille a aussi été comptabilisé pour 3 030 euros.

**4.9 VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES** (Article 24 – paragraphe 21 du Décret du 29 novembre 1983)

➤ PAR SECTEURS D'ACTIVITES (EN MILLIERS D'€)

Ventes d'immeubles et terrains	Loyers	Charges locatives facturées aux clients	Trésorerie prestations de services et activités annexes	Total
<b>Exercice 2018</b>				
28 177	282 486	66 279	4 246	381 188
8%	74%	17%	1%	100%
<b>Exercice 2017</b>				
29 495	291 642	63 734	3 366	388 236
8%	75%	16%	1%	100%

➤ PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

Le chiffre d'affaires est principalement réalisé sur la région Nord/Pas-de-Calais et sur la région parisienne.

#### 4.10 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

Charges :

Produits :

Nature	Montant
<b>Sur opérations de gestion</b>	
Dégrèvement d'impôt	2 625 153
Locataires	8 436 844
Régularisations sur Opérations	1 461 320
Régularisations sur factures	1 871 253
Pénalités et Amendes	461 668
<b>Sur opérations en capital</b>	
VNC Immobilisations remplacées	604 248
Cession de Patrimoine	18 799 148
Démolition	3 754 394
Régularisations Emprunts	317 752
Subventions	330 682
<b>Autres</b>	
Dépenses couvertes par assurances	4 565 287
Opérations Abandonnées	3 770 545
Mandats de gestion	331 458
Divers	164 272

TOTAL 47 494 025

Nature	Montant
<b>Sur opérations de gestion</b>	
Dégrèvement d'impôt	4 538 386
Locataires	7 485 740
Régularisations sur Opérations	3 090 843
Régularisations sur factures	196 594
Pénalités et Amendes	52 576
<b>Sur opérations en capital</b>	
Cession de patrimoine	31 178 822
Démolition	2 881 764
Régularisations Emprunts	54 046
QP des Subventions virées au résultat (Reprises de subventions)	8 005 475
QP des Subventions virées au résultat (Sorties de subventions)	332 260
Subventions	152 398
<b>Autres</b>	
Indemnités d'assurances	4 362 709
Opérations Abandonnées	8 640
Mandats de gestion	16848
Divers	257 735

TOTAL 62 614 835

**4.11 VENTILATION PAR CATEGORIE D'EFFECTIF** (Article 24 – paragraphe 22 du Décret du 29 novembre 1983)

L'effectif de Vilogia se décompose de la façon suivante :

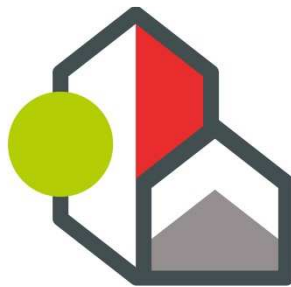
Statut	Hommes	Femmes	Total
Cadres	153	134	287
Maitrises	139	279	418
Employés	104	139	243
Total	396	552	948

**4.12 DETTES FUTURES D'IMPOT** (Article 24-paragraphe 24 du Décret du 29 novembre 1983).

Il reste un déficit reportable sur les exercices futurs d'un montant de 482 252 euros au 31 décembre 2018.

**IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE**

Vilogia SA est consolidée par intégration globale par LogiFIM, 187 boulevard Faidherbe à Armentières (59280), au 31 décembre 2017.



**villogia**

Villogia  
74 rue Jean Jaurès  
CS 10430  
59664 Villeneuve d'Ascq

[www.villogia.fr](http://www.villogia.fr)