

59^e RAPPORT ANNUEL

Exercice 2018

Les sociétaires sont convoqués à la

59^e Assemblée Générale

qui se tiendra le mercredi 29 mai 2019 à 18 h 30 au Golf Hôtel René Capt à Montreux.

ORDRE DU JOUR

- 1. Ouverture de l'Assemblée**
- 2. Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 5 juin 2018**
- 3. Rapport du Conseil d'Administration**
- 4. Rapport des Organes de révision**
- 5. Discussion, approbation des rapports, décision sur l'intérêt à verser sur les parts sociales, décharge**
Le Conseil propose l'adoption des rapports du Conseil d'Administration et des organes de révision, le versement d'un intérêt de 4 % sur parts sociales ainsi que la décharge aux organes.
- 6. Elections statutaires**
Le Conseil propose de renouveler votre confiance à l'Organe de Révision Fiduciaire Gross SA à Vevey pour une nouvelle année.
- 7. Divers et propositions individuelles**
Le Conseil rappelle que toute proposition qui doit être soumise à l'Assemblée Générale doit lui parvenir au moins 20 jours avant la tenue de celle-ci.

Après l'Assemblée Générale, nous convions tous nos sociétaires à un repas (inscription au moyen de la carte-réponse annexée).

Liste des membres du Conseil d'Administration élus pour la période 2018-2020 (état au 31.05.2019) :

- MM. Martz Wolfgang, **président**, Route des Colondalles 89, 1820 Montreux
Schmid Bernard, **vice-président**, Avenue des Alpes 146, 1820 Montreux
- Mmes Pellet Jacqueline, Avenue des Alpes 22, 1820 Montreux (désignée par la Municipalité)
Vantaggio Teresa, Boulevard Arcangier 12, 1814 La Tour-de-Peilz
- MM. Bex Jean-Philippe, Chemin de Muraz 7, 1815 Clarens
Grand François, Avenue des Alpes 33, 1820 Montreux
Maubert Alexandre, Rue de la Gare 13, 1820 Montreux
Monition Thierry, Grand-Rue 26, 1820 Montreux

Secrétariat	Mme Annick Gabriel, c/o Fiduciaire J. Ineichen SA, Rue de la Gare 13, 1820 Montreux
Tenue de la comptabilité	Fiduciaire J. Ineichen SA, M. Alexandre Maubert, Rue de la Gare 13, 1820 Montreux
Contrôleurs des comptes	Fiduciaire Jean-Christophe Gross SA, Vevey, et M. Serge Gard, chef du service des Finances, pour la Commune de Montreux

Rapport du Conseil d'Administration

1. Conseil d'Administration et comités

Comme durant l'exercice précédent, le Conseil d'Administration SOCIM s'est réuni à six reprises durant l'année 2018. Les comités du Conseil ont, quant à eux, siégé quatre fois pour le Comité Stratégique (CS), cinq fois pour le Comité Finances (CF) et dix fois pour le Comité Immeubles (CI). La plupart des membres de ce dernier comité ont en outre exécuté de nombreuses tâches supplémentaires pour la gestion de nos immeubles. En fin d'année, nous avons décidé de renoncer aux services de Mlle Dorentine Selimi pour la prise de PV en décidant d'internaliser ce travail et de le donner à notre administratrice, Mme Teresa Vantaggio.

L'exercice 2018 a été marqué par deux chantiers principaux : celui de la construction de l'immeuble des Charmes qui, à ce jour, est en avance sur le planning, ainsi que l'aboutissement de l'appel à investisseur pour le projet des « Grands Prés », à Baugy, et la signature avec la commune et l'investisseur principal, à savoir les Retraites Populaires, d'un droit de superficie de 99 ans. L'aboutissement de ces deux projets portera notre parc immobilier à presque une centaine d'appartements à loyer modéré, donc bénéficiant d'un subsidy, et plus de 200 appartements à loyer abordable.

Malgré une situation qui reste tendue à Montreux sur le front des appartements à louer, surtout bien sûr dans la tranche des appartements à loyer abordable, votre Conseil a délibérément décidé, conformément à la vocation sociale de la société, de rester dans cette catégorie de loyers, même pour les appartements ne bénéficiant plus d'aucune aide. À noter que cette politique ne se fait pas au détriment de notre capacité à réaliser de nouveaux projets d'immeubles d'utilité publique, ou part de ceux-ci, dans la région Riviera-Chablais, puisque nous bénéficions d'un cash-flow confortable équivalent à près de 50 % de nos recettes brutes.

En outre, nous continuons à entretenir nos immeubles de façon à offrir à nos locataires un environnement de vie moderne et confortable. Nos efforts se portent actuellement surtout sur notre immeuble « Les Peupliers » à Villeneuve, que nous avons acquis en 2017, et dont le programme de mise à niveau va encore s'étendre sur plusieurs années.

Si l'année passée a vu un résultat d'exploitation déficitaire dû, rappelons-le, à de gros investissements d'entretien, il n'en est pas de même cette année. En effet, c'est avec un excédent de produits de CHF 577'604.- que se termine notre exercice, nous permettant de remonter nos fonds propres apparents à plus de 5,3 millions. Si notre bilan s'alourdit de près de 4 millions cette année, c'est certes dû à une trésorerie abondante – en vue d'investissements conséquents dans les constructions en cours et à venir – mais aussi et surtout à cause de l'immeuble des Charmes, à Clarens, dont les investissements cumulés se montent à près de 4,2 millions déjà en fin d'année.

Les perspectives pour 2019 sont réjouissantes, puisqu'à part la continuation de l'entretien lourd des Peupliers, notre parc immobilier a déjà été remis à neuf et ne nécessite actuellement plus de grosses dépenses d'entretien. Par contre, au niveau de la charge de travail, la fin du chantier des Charmes et le lancement (probablement fin 2020, après obtention des autorisations) des Grands Prés ne manquera pas de nous solliciter.

Construction immeuble Les Charmes – Rue Gambetta 39-41-43, Clarens

Rappel : le bâtiment, en cours de construction sur un terrain communal au bénéfice d'un DDP (droit distinct permanent) octroyé par la Commune de Montreux, comprendra 62 logements de 2,3 et 4 pièces ainsi qu'une garderie.

SCHAM – Rue Gambetta 39	10 logements subventionnés (LLM) <u>10</u> logements à loyer abordable (LLA) 20 logements
-------------------------	---

SOCIM – Rue Gambetta 41-43	19 logements subventionnés (LLM) <u>23</u> logements à loyer abordable (LLA) 42 logements 1 garderie
----------------------------	---

ainsi qu'un parking intérieur de 53 places et 5 places « visiteurs » extérieures.

Le permis de construire a été délivré par la Municipalité de la Commune de Montreux en novembre 2017. Les travaux spéciaux et les terrassements ont débuté fin janvier 2018. La livraison de l'immeuble est planifiée comme suit :

SOCIM	Rue Gambetta no 43	au 01.11.2019
SOCIM	Rue Gambetta no 41	au 01.12.2019
SCHAM	Rue Gambetta no 39	au 01.12.2019

Le budget de CHF 18'300'000.- (part SCHAM CHF 6'100'000.- / part SOCIM CHF 12'200'000.-) sera parfaitement respecté.

Pour tous renseignements complémentaires, le site internet est en ligne : www.socim.ch.

PPA Plan Partiel d'Affectation – Les Grands Prés, Baugy, commune de Montreux

Suite à l'appel d'offres à investisseurs pour la future réalisation de ce vaste « quartier modèle » (11 immeubles, env. 220 logements, 1 centre culturel, 1 crèche-garderie / réalisation Minergie ECO + site 2000W), situé sur les terrains communaux à Baugy (emplacement initialement prévu pour la construction de l'Hôpital Riviera – Chablais), le choix s'est porté sur les Retraites Populaires (9 immeubles) et la SOCIM (2 immeubles – 56 logements). La grande majorité des appartements qui seront construits par la SOCIM (48-50) bénéficiera de loyers subventionnés (LLU – logements à loyers modérés). Le solde des appartements (6-8) bénéficiera de loyers abordables (LLA). Les études en partenariat avec les Retraites Populaires se poursuivent activement.

Planning intentionnel

- Le Plan Partiel d'Affectation (PPA) est en vigueur depuis l'automne 2018.
- L'acte constitutif de promesse de DDP a été signé entre les parties (Commune de Montreux – Retraites Populaires – SOCIM), en novembre 2018.
- Le dossier sera soumis à l'enquête publique au plus tard en novembre 2019.
- Les travaux, après obtention des autorisations nécessaires, pourraient idéalement débuter en automne 2020.
- La durée des travaux est de l'ordre de 30 mois (livraison 1^{er} semestre 2023).

Nous nous réjouissons de contribuer par notre activité à une amélioration de la situation dans le domaine du logement d'utilité publique sur la Riviera et dans le Chablais.

2. Nos immeubles

2.1. Occupation de nos immeubles en 2018

Les loyers ci-après n'ont pas été perçus l'an dernier :

La Bâtie	Châtelard 31-33-35, Clarens	0.5 mois
Chantepierre	Taux 2-4, Montreux	7.0 mois
Le Menhir	Marc-Dufour 3-5, Clarens	0.0 mois
Les Frênes	Châtelard 14, Clarens	0.0 mois
Les Tulipiers	Mayor-Vautier 23, Clarens	1.0 mois
Les Peupliers	Sous-le-Scex 2, Villeneuve *	11.5 mois
		Total 20.0 mois

*Logements non reloués dans le cadre des rénovations en cours.

Pour rappel, les loyers non perçus ces dernières années étaient les suivants :

2015	39.5 mois
2016	72.0 mois
2017	25.0 mois

Ces pertes de loyer étaient en forte majorité à mettre en relation avec des travaux d'entretien ou de rénovation des appartements concernés.

2.2. Changements de locataires

Les mutations suivantes ont eu lieu dans nos immeubles :

2018		2017		2016	
La Bâtie	3	La Bâtie	4	La Bâtie	0
Chantepierre	6	Chantepierre	5	Chantepierre	4
Le Menhir	1	Le Menhir	0	Le Menhir	0
Les Frênes	2	Les Frênes	9	Les Frênes	0
Les Tulipiers	1	Les Tulipiers	4	Les Tulipiers	0
Les Peupliers	6	Les Peupliers	6		
Total	19		28		4

2.3. Travaux dans nos immeubles

Rénovation et entretien courant

Nous maintenons le principe de rénover les appartements lors d'une mutation pour autant que ceux-ci soient vétustes, avec adaptation du loyer.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
La Bâtie (42)	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42 appartements*
Chantepierre (62)	0	62	0	0	0	0	0	0	0	0	62 appartements*
Le Menhir (29)	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	29 appartements*
Les Frênes (30)	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	30 appartements*
Les Tulipiers (18)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 appartement
Les Peupliers (54)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1 appartement

() Nombre d'appartements dans l'immeuble * soit la totalité **Total 164 appartements**

Sur les 235 logements de nos immeubles, les 164 appartements rénovés totalement ou partiellement ces 10 dernières années correspondent au 69.79 % de la totalité. A cela s'ajoute la réalisation d'un logement et d'une garderie aux Frênes.

Immeuble Les Peupliers – Route Sous-le-Scex 2, Villeneuve

Le bâtiment (immeuble tour) a été acquis par la SOCIM le 1^{er} janvier 2017.

Lors de l'acquisition, la SOCIM était parfaitement consciente que d'importants travaux d'entretien et d'amélioration de l'immeuble étaient à prévoir, à court et à moyen termes.

En 2017, le remplacement de l'installation de l'ascenseur a été réalisé. Outre les travaux d'entretien nécessaires, courant et fin d'année 2018, la modernisation de plusieurs logements a été entreprise. Ces travaux se poursuivent régulièrement, en particulier lors de mutations ou de changements de locataires. Le remplacement des colonnes montantes d'eau chaude et d'eau froide a été décidé (raccordements aux logements au fur et à mesure des rénovations à l'intérieur de ceux-ci). Le rafraîchissement des murs et plafonds de la cage d'escaliers, le remplacement des portes palières et du vitrage de l'entrée ainsi que l'amélioration de l'éclairage ont également été commandés.

Parallèlement et comme convenu, les travaux de réalisation d'un parking extérieur comprenant 18 places et d'un couvert à vélos ont été soumis, dans le courant de l'année 2018, à l'enquête publique (canton/commune). Le permis de construire a été octroyé et les travaux de finitions sont en cours. Les deux places de jeux seront également modernisées.

Des travaux d'entretien courant et d'amélioration ont été réalisés dans les autres immeubles.

2.4. Adaptation des loyers

Comme à l'accoutumée, pour tous les appartements qui sont reloués sur le marché libre, le loyer est adapté tout en restant très attractif en regard des conditions du marché.

2.5. Régie

La régie de nos immeubles a été assurée par l'Agence Julien Volet SA du 01.01.2018 au 31.12.2018. Nous lui exprimons nos remerciements pour l'excellence de ses services et le climat agréable de notre collaboration.

3. Comptes 2018

3.1. Remarques générales

La comptabilité est tenue par M. Alexandre Maubert, expert fiduciaire diplômé, administrateur de la Fiduciaire J. Ineichen SA à Montreux, et membre du Conseil d'Administration. Le réviseur est M. Aldo Palmieri de la Fiduciaire Jean-Christophe Gross SA à Vevey. La Commune de Montreux, via la personne du chef du Service des Finances, M. Serge Gard, audite également les comptes.

Le compte de pertes et profits présente cette année un solde positif de CHF 577'604.17. Ce résultat reflète un exercice de transition où, après la rénovation des « Frênes », terminée en 2017, l'accent principal a été mis sur la construction des Charmes, sans engager d'autres travaux majeurs. Le cash-flow dégagé (résultat avant amortissements, impôts et péréquation) reste ainsi à un niveau confortable puisqu'il s'établit en légère hausse à CHF 1'406'371.75, représentant 47.3% des produits de nos immeubles.

Sur le plan des produits, la principale évolution positive provient des « Frênes » où, faisant suite à la rénovation menée en 2016-2017, les appartements laissés libres sont désormais tous reloués, tandis que les ajustements de loyer prennent progressivement effet, au gré des changements de locataires.

En conclusion de ces remarques générales, nous nous plaignons à relever que, tout en appliquant résolument une politique de loyers au-dessous de ce que pratiquent les acteurs privés ou même institutionnels dans la région, notre santé financière est toujours des plus solides et nous permet d'aller de l'avant sereinement avec les projets annoncés les années passées, et ainsi mettre nos réserves financières au service de nos objectifs sociaux.

3.2. Compte de résultat des immeubles

Remarques communes aux six immeubles :

Le suivi du chantier des « Charmes » ainsi que les travaux préparatoires liés au projet des « Grands Prés » ont fortement mobilisé le Conseil d'Administration en 2018, donnant lieu à de nombreuses séances de travail internes et avec les différents partenaires. Selon notre usage habituel, les frais de gestion dudit Conseil sont répartis, au prorata des loyers encaissés, sur l'ensemble de nos immeubles, permettant d'évaluer la rentabilité de chacun d'entre eux. Les deux dossiers précités étant toutefois indépendants de nos immeubles existants, les frais y relatifs ont été activés dans les lignes respectives du Bilan, assurant ainsi une meilleure lisibilité de nos comptes.

Comme lors de chaque exercice, afin de conserver la transparence des frais de gérance et de gestion, nous détaillons par ailleurs les chiffres consolidés ci-après :

	2018	2017
Frais de gérance	136'104.60	129'351.10
Frais de secrétariat, comptabilité, révision	43'613.75	48'349.55
Frais de fonctionnement du Conseil d'Administration	184'080.20	172'575.45
Total	CHF 363'798.55	CHF 350'276.10

Revue par immeuble (évolutions notoires) :

Les Frênes

Les produits sont en nette hausse, suite à la fin des travaux de rénovation et à la location des appartements restés vacants durant le chantier. La réévaluation progressive des loyers existants impacte également positivement le résultat. Les produits s'établissent ainsi à CHF 419'437.26, en hausse de 16,7%.

Les Tulpiers

Le total des produits est en baisse de 7,1%, malgré des loyers encaissés en hausse. Ceci s'explique par la variation du fonds de régulation ainsi qu'une baisse des subsides publics. Cette diminution est toutefois compensée par des frais d'entretien, réparations et rénovations très limités en 2018, permettant d'atteindre un bénéfice net de CHF 7'093.53 après amortissement contrairement à l'exercice précédent.

Les Peupliers

Pour l'exercice 2018, le bénéfice d'exploitation est en baisse de près de 50% pour s'établir à CHF 53'870.35, bien que les produits soient en légère hausse à CHF 520'717.62 (+2,14%). Ceci est lié à des travaux de rénovation entrepris dans les parties communes ainsi que dans certains appartements, directement comptabilisés en charge.

3.3. Bilan

Le Bilan au 31.12.2018 reflète la situation de transition liée au chantier des Charmes en cours :

Actifs circulants / Trésorerie

La trésorerie est en nette hausse avec, en particulier, un solde disponible de CHF 1'908'319.55 sur notre compte courant auprès de la BCV. Ceci provient du résultat positif de l'exercice 2018 ainsi que de notre volonté stratégique de limiter l'engagement hypothécaire sur le nouvel immeuble des Charmes. Bien que le Crédit de Construction ait déjà été sollicité, dès le seuil des 20% de fonds propres engagés, ceci tient uniquement à la nécessité de coordonner le suivi financier du chantier avec la SCHAM, notre partenaire sur ce projet. Concernant la SOCIM, les dernières tranches de factures relatives à la construction seront à nouveau financées par des fonds propres, au moyen de cette réserve de trésorerie.

Actifs immobilisés

Le projet des Charmes s'est concrétisé en 2018 avec le lancement des travaux de constructions en début d'année. Cette opération se traduit par une hausse importante du solde du compte à l'actif « Immeuble "Les Charmes" construction en cours », dont la valeur passe de CHF 489'235.65 en 2017 (correspondant principalement aux frais d'étude et de permis de construire) à CHF 4'180'636.60 au 31.12.2018, reflétant l'ampleur des travaux réalisés au cours de l'année.

A noter qu'un nouvel actif immobilisé apparaît également en 2018 : « Frais projet " Les Grands Prés" ». Ce compte, à hauteur de CHF 7'800.00, recense les frais préliminaires engagés dans ce projet, dont la concrétisation ne devrait pas intervenir avant 2021.

Passifs / Fonds étrangers / Hypothèques

Le Crédit de Construction relatif au chantier des Charmes fait son apparition au passif, à hauteur de CHF 1'750'929.10, tandis qu'une part importante des fonds propres liés à ce projet provient d'un levier hypothécaire de CHF 2'000'000 supplémentaire levé sur notre immeuble « Les Frênes », fraîchement rénové. Celui présente ainsi désormais une dette hypothécaire totale de CHF 4,2 millions, à mettre en regard d'une valeur d'assurance incendie de CHF 7.3 millions.

Nous poursuivons par ailleurs le remboursement usuel de nos crédits hypothécaires avec un endettement global en baisse de CHF 347'318,20 hormis les nouvelles hypothèques mentionnées ci-dessus.

Passifs / Fonds propres

Compte tenu de l'excédent de produit de l'exercice 2018, nos fonds propres apparents s'établissent en hausse à CHF 5'319'790.60 (+10,44%).

3.4. Proposition relative à l'emploi du bénéfice

L'excédent des produits reportés s'élevait à CHF 3'315'786.43 au 1^{er} janvier 2018. A ce montant vient s'ajouter le résultat positif de l'exercice courant, soit CHF 577'604.17 ainsi que des intérêts sur parts sociales échus pour CHF 421.00. Le montant à disposition de l'Assemblée Générale est donc de CHF 3'893'390.60.

Pour 2018, le Conseil d'Administration propose de verser un intérêt de 4 % des parts sociales libérées, conformément à l'article 30 des statuts. En cas d'acceptation par l'Assemblée Générale, l'intérêt sera versé aux sociétaires à fin juin 2019.

4. Capital social

Durant l'année 2018, l'évolution de notre capital social a été la suivante :

	Nombre	Montant
• Sociétaires au 1 ^{er} janvier 2018	288	CHF 1'430'100.00
• Nouveaux sociétaires	+ 16	CHF 7'500.00
• Sociétaires remboursés	- 11	CHF 11'200.00
• Sociétaires ayant acheté de nouvelles parts		CHF 0.00
• Total au 31 décembre 2018	293	CHF 1'426'400.00

Notre capital social a donc diminué de CHF 3'700.00.

Au terme de ce rapport d'activité, le Conseil d'Administration exprime sa reconnaissance à tous les sociétaires pour leur fidélité et leur confiance, ainsi qu'aux pouvoirs publics pour leur appui. Il remercie également la régie, ses collaboratrices et collaborateurs pour la manière avec laquelle ils ont accompli leurs tâches durant l'exercice écoulé. Il se réjouit de la bonne situation financière de notre coopérative ainsi que des excellentes relations entretenues avec nos locataires.

Au nom du Conseil d'Administration de la SOCIM

Le président

Wolfgang MARTZ

Le vice-président

Bernard SCHMID

Montreux, le 6 mai 2019

BILAN

<u>ACTIFS</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	CHF	CHF
<u>Actifs circulants</u>		
BCV c/c L0396.04.47	1'908'319.55	641'780.20
BCV c/immeubles R5341.45.72	475'563.30	521'146.40
Banque Migros c/c 607.041.28	23'732.80	10'449.55
Trésorerie	2'407'615.65	1'173'376.15
Autres créances (Ormes et Frênes + Aménagement Taux)	23'254.45	47'117.65
Impôt anticipé	140.00	140.00
Domicim - c/c	0.00	8'354.30
Créances envers des tiers	23'394.45	55'611.95
Loyers à recevoir	31'285.30	12'596.66
Actifs transitoires	40.00	57'596.73
Comptes de régularisation actifs	31'325.30	70'193.39
Total actifs circulants	2'462'335.40	1'299'181.49
<u>Actifs immobilisés</u>		
Titres	5'000.00	5'000.00
Immobilisations financières	5'000.00	5'000.00
Immeuble "La Bâtie"	710'000.00	710'000.00
Rénovation "La Bâtie"	1'237'514.00	1'375'015.50
Immeuble "Chantepierre"	1.00	1.00
Rénovation "Chantepierre"	2'345'446.00	2'540'899.80
Immeuble "Le Menhir"	3'090'200.00	3'150'200.00
Immeuble "Les Frênes"	480'500.00	530'500.00
Rénovation "Les Frênes"	2'197'939.00	2'406'825.00
Immeuble "Les Tulipiers"	4'355'000.00	4'421'000.00
Terrain "Les Tulipiers"	796'000.00	796'000.00
Immeuble "Les Peupliers"	11'236'700.00	11'407'800.00
Rénovation "Les Peupliers"	14'720.00	0.00
Immeuble "Les Charmes" construction en cours	4'180'638.60	489'235.65
Frais projet "Les Grands Prés"	7'800.00	0.00
Immobilisations corporelles immobilières	30'652'458.60	27'827'476.95
Total actifs immobilisés	30'657'458.60	27'832'476.95
Total actifs	33'119'794.00	29'131'658.44

BILAN (suite)

<u>PASSIFS</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	CHF	CHF
<u>Fonds étrangers</u>		
Dettes échéant à court terme	347'318.20	200'484.50
Dettes à court terme portant intérêt	347'318.20	200'484.50
Autres dettes envers des tiers	141'560.15	66'862.83
Intérêts sur parts sociales à payer	8'922.75	5'866.25
Autres dettes à court terme	150'482.90	72'729.08
Loyers reçus d'avance	135'816.42	161'126.35
Acomptes chauffage	83'164.33	76'936.26
Passifs transitoires	5'000.00	4'500.00
Provision pour impôts	6'400.00	0.00
Passifs de régularisation	230'380.75	242'562.61
BCV 5432.07.79 - cdc - Les Charmes	1'750'929.10	0.00
CPEV 204.164.1 "Les Tulipiers" - 1.6 % / 2023	1'600'000.00	1'600'000.00
CPEV 204.164.1.4 "Les Tulipiers" - 1.6 % / 2026	1'883'190.45	1'903'060.65
CPEV 203.508.1.6 "Le Menhir" - 1.35 % / 2026	2'561'951.90	2'633'351.90
CPEV 203.508.1.7 "Le Menhir" - 1.75 % / 2026	522'048.10	536'648.10
CPEV 203.508.1 "Le Menhir" - 1.6 % / 2025	1'081'448.10	1'111'648.10
CPEV 204.609.1.1. "Les Frênes" - 1.5 % / 2026	2'200'000.00	2'200'000.00
CPEV 204.609.1.2. "Les Frênes" - 1.5 % / 2026	2'000'000.00	0.00
BCV PH 5204.42.09 "La Bâtie" - 2.55 % / 2024	890'630.00	902'682.00
BCV PH 5220.43.35 "La Bâtie" - 2.45 % / 2024	902'815.20	913'391.20
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 2.7 % / 2020	908'920.60	920'668.60
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.45 % / 2027	912'512.35	923'804.35
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.5 % / 2028	913'418.65	924'850.65
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 2.74 % / 2019	913'767.25	925'415.25
Migros 607.041.95 - "Les Peupliers" - 1.13 % / 2026	8'185'000.00	8'327'500.00
Part des dettes échéant à court terme	-347'318.20	-200'484.50
Dettes à long terme portant intérêt	26'879'313.50	23'622'536.30
Fonds de régularisation des loyers "Les Tulipiers"	47'087.00	38'048.00
Fonds de péréquation du résultat "Les Tulipiers"	145'421.05	138'327.52
Provisions et fonds à long terme	192'508.05	176'375.52
Total fonds étrangers	27'800'003.40	24'314'688.01

BILAN (suite)

<u>PASSIFS</u>	<u>31.12.2018</u> CHF	<u>31.12.2017</u> CHF
<u>Fonds propres</u>		
Parts sociales libérées	1'426'400.00	1'430'100.00
Excédent de produits reportés	3'315'786.43	3'779'054.14
Excédent de produits / charges (-)	577'604.17	-392'183.71
Total fonds propres	5'319'790.60	4'816'970.43
Total passifs	33'119'794.00	29'131'658.44

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LA BATIE"

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	534'541.00	522'994.00
Machines à laver, séchoirs	2'707.35	1'684.65
Intérêts actifs	141.31	44.50
Total produits	537'389.66	524'723.15
<u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	53'787.39	58'390.90
Conciergerie	20'254.65	18'933.44
Eau	10'721.10	11'895.15
Electricité	2'078.95	2'798.14
Assurances	7'365.95	8'128.10
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	8'565.00	8'565.00
Dépenses diverses	1'464.05	4'075.30
Frais de gestion	65'911.38	66'205.36
Intérêts hypothécaires	45'184.05	45'765.10
Total des charges	215'332.52	224'756.49
Bénéfice d'exploitation	322'057.14	299'966.66
Amortissement immeuble	137'501.50	137'501.50
Bénéfice net	184'555.64	162'465.16

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "CHANTEPIERRE"

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	859'663.34	842'129.05
Machines à laver, séchoirs	6'312.52	5'460.00
Intérêts actifs	227.91	71.05
Total produits	866'203.77	847'660.10
 <u>Charges</u>		
Charges aménagement du Taux	-2'119.34	-1'481.00
Entretien, réparations	87'442.72	61'600.38
Conciergerie	28'047.65	32'121.53
Eau	14'227.90	16'470.80
Electricité	4'878.00	3'224.80
Assurances	7'919.70	8'738.25
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	8'100.00	8'100.00
Dépenses diverses	755.14	5'470.50
Frais de gestion	105'232.65	104'920.86
Intérêts hypothécaires	83'536.55	89'897.25
Total des charges	338'020.97	329'063.37
 Bénéfice d'exploitation	 528'182.80	 518'596.73
 Amortissement	 195'453.80	 195'453.80
 Bénéfice net	 332'729.00	 323'142.93

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LE MENHIR"

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	375'110.00	369'119.80
Intérêts actifs	99.33	31.40
Total produits	375'209.33	369'151.20
<u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	39'800.30	37'031.05
Conciergerie	14'482.80	14'429.84
Eau	8'165.00	11'256.25
Electricité	4'543.85	6'407.95
Assurances	6'400.05	9'350.10
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	7'500.00	7'500.00
Dépenses diverses	1'692.82	2'887.75
Frais de gestion	47'544.15	47'779.30
Intérêts hypothécaires	62'302.35	62'728.00
Total des charges	192'431.32	199'370.24
Bénéfice d'exploitation	182'778.01	169'780.96
Amortissement immeuble	60'000.00	60'000.00
Bénéfice net	122'778.01	109'780.96

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES FRENES"

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	390'622.00	332'573.55
Recettes diverses	3'872.00	4'335.00
Intérêts actifs	103.26	29.05
Produits parties communes "Ormes & Frênes"	24'840.00	22'300.00
Total produits	419'437.26	359'237.60
<u>Charges</u>		
Charges parties communes "Ormes & Frênes"	30'822.54	33'596.99
Entretien et réparations	9'878.90	62'781.85
Rénovations	0.00	854'874.65
Eau	11'325.65	0.00
Electricité	2'272.15	3'603.90
Assurances	5'065.25	3'423.35
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	7'929.00	5'869.60
Dépenses diverses	2'845.75	2'088.95
Indemnités versées aux locataires (nuisances)	0.00	47'617.32
Frais de gestion	48'724.75	55'813.89
Intérêts hypothécaires	54'183.35	33'000.00
Total des charges	173'047.34	1'102'670.50
Bénéfice / Perte d'exploitation	246'389.92	-743'432.90
Amortissement immeuble	50'000.00	50'000.00
Amortissement s/travaux de rénovation	126'675.00	126'675.00
Bénéfice net / Perte nette	69'714.92	-920'107.90

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES TULIPIERS"

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	229'128.00	226'382.00
Variation fonds de régulation hausse loyer	-9'039.00	5'029.00
Participation Etat / Commune	32'256.00	40'256.00
Intérêts actifs	60.57	19.65
Total produits	252'405.57	271'686.65
<u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	22'186.39	48'126.15
Cité Joie, acomptes de chauffage et charges communes	66'000.00	66'000.00
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	6'060.00	6'060.00
Dépenses diverses	586.85	3'958.96
Frais de gestion	28'509.00	29'272.03
Intérêts hypothécaires	55'969.80	56'283.95
Total des charges	179'312.04	209'701.09
Bénéfice d'exploitation	73'093.53	61'985.56
Amortissement immeuble	66'000.00	67'500.00
Bénéfice net / Perte nette	7'093.53	-5'514.44

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES PEUPLIERS"

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers et acomptes de chauffage	520'580.00	509'751.50
Intérêts actifs	137.62	44.35
Total produits	520'717.62	509'795.85
 <u>Charges</u>		
Entretien et réparations	116'891.65	149'035.96
Rénovations	62'794.70	0.00
Conciergerie	39'851.40	38'255.86
Eau	3'564.35	2'977.25
Electricité	5'253.85	8'253.70
Assurances	5'571.25	5'978.80
Frais de chauffage	37'955.55	20'467.85
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	23'917.50	15'322.50
Dépenses diverses	11'490.85	3'826.44
Frais de gestion	67'876.62	67'246.15
Intérêts hypothécaires	91'679.55	92'046.20
Total des charges	466'847.27	403'410.71
 Bénéfice d'exploitation	 53'870.35	 106'385.14
 Amortissement immeuble	 171'100.00	 173'850.00
 Perte nette	 -117'229.65	 -67'464.86

RECAPITULATION DES RESULTATS DES IMMEUBLES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	CHF	CHF
<u>Exploitation</u> : produits / charges (-)		
Résultats immobiliers : "La Bâtie"	184'555.64	162'465.16
"Chantepierre"	332'729.00	323'142.93
"Le Menhir"	122'778.01	109'780.96
"Les Frênes"	69'714.92	-920'107.90
"Les Tulipiers"	7'093.53	-5'514.44
"Les Peupliers"	-117'229.65	-67'464.86
Résultat d'exploitation	599'641.45	-397'698.15
Variation fonds de péréquation "Les Tulipiers"	-7'093.53	5'514.44
Impôts	9'807.75	0.00
Rétroactif d'impôts	5'136.00	0.00
Excédent de produits / charges (-)	577'604.17	-392'183.71

REPARTITION DU BENEFICE DISPONIBLE

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	CHF	CHF
Emploi du bénéfice résultant du bilan		
Report au 1er janvier	3'315'365.43	3'778'982.64
Transfert intérêts échus s/parts sociales	421.00	71.50
Excédent de charges (-) / produits de l'exercice	577'604.17	-392'183.71
Montant à disposition	3'893'390.60	3'386'870.43
 Proposition du Conseil d'Administration :		
Intérêts sur parts sociales de 4 %	57'056.00	71'505.00
Solde à reporter à nouveau	3'836'334.60	3'315'365.43
Montant conforme	3'893'390.60	3'386'870.43

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Informations sur les principes utilisés dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels sont établis en conformité avec les principes du droit suisse, en particulier des articles sur la tenue de comptabilité et la présentation des comptes commerciaux du code des obligations (art. 957 à 962).

Les principes suivants ont été utilisés dans les comptes annuels :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties directement selon les principes suivants :

La Bâtie - montant linéaire annuel

La Bâtie (travaux) - amortissement annuel fixe sur 20 ans

Chantepierre -montant linéaire annuel

Chantepierre (travaux) - amortissement annuel fixe sur 20 ans

Le Menhir - montant linéaire annuel

Les Frênes - montant linéaire annuel

Les Frênes (travaux) - amortissement annuel fixe sur 20 ans

Les Tulipiers - 1,5 % du solde résiduel

Les Peupliers - 1,5 % du solde résiduel

Les charges administratives sont réparties au pro rata des produits des loyers.

Autres informations prescrites par la loi

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Récapitulation de certaines rubriques	CHF	CHF
Total des produits	2'971'363.21	2'882'254.55
Total des amortissements	680'055.30	684'305.30
Total des amortissements extraordinaires	126'675.00	126'675.00
Total des charges financières	392'855.65	379'720.50

Nombre de collaborateurs

La SOCIM n'emploie pas de personnel.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS (suite)

Participation à des communautés d'intérêts

L'immeuble Chantepierre participe pour 49.26 % à l'Aménagement Collectif du Taux dont la comptabilité est tenue par Cité-Joie.

L'immeuble Les Frênes participe pour 50 % à l'aménagement des Ormes et des Frênes dont la comptabilité est tenue par la SCHAM.

L'immeuble Les Tulipiers participe pour 41 % aux parties communes dudit immeuble dont la comptabilité est tenue par Cité-Joie.

La SOCIM participe à raison de 66.35 % à la société simple Les Charmes.

Aucun risque n'est à signaler.

Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise et des actifs grevés d'une réserve de propriété

Valeur comptable des immeubles gagés	<u>31.12.2018</u> CHF	<u>31.12.2017</u> CHF
La Bâtie	1'947'514.00	2'085'015.50
Chantepierre, DDP avec échéance au 22.10.2068	2'345'447.00	2'540'900.80
Le Menhir, DDP avec échéance au 10.04.2055	3'090'200.00	3'150'200.00
Les Frênes, DDP avec échéance au 27.12.2044	2'678'439.00	2'937'325.00
Les Tulipiers	5'151'000.00	5'217'000.00
Les Peupliers	11'251'420.00	11'407'800.00
Total	26'464'020.00	27'338'241.30

Autres informations

Valeur assurance-incendie des immeubles (indice 125)

La Bâtie	10'664'209.00	10'664'209.00
Chantepierre	11'588'034.00	11'588'034.00
Le Menhir	6'872'949.00	6'872'949.00
Les Frênes	7'304'260.00	7'304'260.00
Les Tulipiers	5'172'957.00	5'172'957.00
Les Peupliers	8'444'281.00	8'444'281.00
Total	50'046'690.00	50'046'690.00

Estimation fiscale des immeubles

La Bâtie - parcelle 873	5'710'000.00	5'710'000.00
Chantepierre - parcelle 6911	5'400'000.00	5'400'000.00
Le Menhir - parcelle 1360	5'000'000.00	5'000'000.00
Les Frênes - parcelles 846 et 847-2	5'036'000.00	3'650'000.00
Les Tulipiers - parcelle 957-2	4'040'000.00	4'040'000.00
Les Peupliers - parcelle 2582	9'567'000.00	9'567'000.00
Total	33'367'000.00	33'367'000.00

FIDUCIAIRE JEAN-CHRISTOPHE GROSS SA

VEVEY

 Membre d'EXPERTSuisse

AV. PAUL-CERESOLE 12
TELEPHONE 021 925 30 50
TELEFAX 021 925 30 51
info@grossfidu.ch
CCP 18-25928-2

ADRESSE POSTALE :
CASE POSTALE 396
1800 VEVEY 1

Rapport de l'Organe de révision
sur le contrôle restreint

A l'ensemble des membres de la
**Société Coopérative Immobilière
Montreux (SOCIM)**
Montreux

Vevey, le 17 avril 2019

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

En notre qualité d'Organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, comptes de résultats et l'annexe) de votre Société coopérative pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

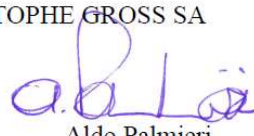
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'Administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques, ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice au bilan ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

FIDUCIAIRE JEAN-CHRISTOPHE GROSS SA


Jean-Christophe Gross


Aldo Palmieri
Réviseur responsable

Experts réviseurs agréés